

## **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 13-7-2015

(BOE 22-9-2015)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 7

#### **PARTICIÓN DE HERENCIA: CONCEPTO Y REQUISITOS.**

En el caso de partición y adjudicaciones en la que no concurren la totalidad de los herederos, se quiebra el principio de que la partición de la herencia se debe realizar por todos los coherederos por unanimidad, pues una cosa es el derecho hereditario a aceptar la herencia, que no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y otra el derecho en concreto sobre bienes o cuotas determinadas, en tanto no se lleve a efecto la partición de la herencia, de modo que, es necesario el concurso de todos los llamados a la partición de la herencia para que cada derecho hereditario en abstracto se convierta en titularidades singulares y concretas sobre los bienes del caudal hereditario. Ha puesto de relieve este Centro Directivo (resoluciones citadas en «Vistos»), para un supuesto análogo al presente, que una cosa es que la herencia haya de tenerse por aceptada en virtud del auto judicial en el procedimiento del artículo 1005 del Código Civil, y otra muy distinta que para la partición correspondiente no haya de contarse con los herederos cuyo consentimiento se omite en el otorgamiento de la escritura calificada. Alega el recurrente que lo realizado es la «conversión de una comunidad hereditaria en comunidad ordinaria sin partición alguna, por el mero hecho de la aceptación y la omisión de la voluntad, aún más, de voluntad contraria, de partir cosa o derecho alguno». Conversión que considera «automática», «*ex lege*». Ha determinado este Centro

Directivo que existe dicho acto particional, y no solo porque se forma inventario y se concretan sobre bienes determinados los derechos sucesorios atribuidos por el causante en su testamento, sino porque, además, y con carácter previo, se procede a liquidar la sociedad de gananciales, determinando los derechos que por razón de tal liquidación habrán de corresponder al cónyuge supérstite y los que habrán de corresponder al caudal relicto. Así, el carácter particional del acto cuya inscripción se pretende aparece, tanto en la adjudicación, por título de herencia, de participaciones indivisas de bienes concretos, como en la liquidación de la sociedad de gananciales que es realizada como presupuesto para inventariar los bienes integrantes del caudal relicto.

Resolución de 13-7-2015

(BOE 22-9-2015)

Registro de la Propiedad de Almuñécar

#### OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: SEGURO DECENAL.

Es el artículo 19.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación el que obliga a la constitución del seguro de daños materiales o seguro de caución, «para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio». Esta obligación, que se contrae al supuesto de «edificios cuyo destino principal sea el de vivienda» (Disposición Adicional Primera), se establece a cargo del promotor (cfr. art. 9.1 y 2.d]). La inscripción de obras nuevas en los términos previstos en el artículo 20.4 de la Ley de suelo, exceptúa la previa justificación de su adecuación a la legalidad urbanística, dado el mayor interés que, a juicio del legislador, tiene la publicidad registral de su existencia y la sujeción a los principios registrales de los derechos constituidos sobre las mismas. Se trata ahora de determinar si la misma excepción al régimen general de inscripción de declaraciones de obra nueva resulta aplicable a la exigencia de justificación de contratación del seguro decenal. Dentro del marco general de aplicación intertemporal, quedan excluidas de la exigencia de acreditar la contratación de garantías del artículo 19.1.c) de la Ley de Ordenación de la Edificación aquellas personas que declaren una obra que, al tiempo de la declaración, tenga más de diez años de antigüedad desde su terminación, pues dicho plazo, el de diez años, es el de duración de las garantías exigidas por el citado artículo y dicho plazo ha de contarse, según resulta de lo previsto en el artículo 17.1 de la Ley 38/1999 y de la Instrucción de esta Dirección General de 11 de septiembre de 2000, desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas, o desde la subsanación de estas. Por tanto, transcurrido dicho plazo en el momento en el que se declara la obra nueva, no puede exigirse la contratación de garantías cuyo plazo obligatorio de duración ya ha transcurrido. No obstante la decidida voluntad del legislador de que accedan al Registro las edificaciones consolidadas por su antigüedad, que justifica su régimen de excepción regulado en el artículo 20.4 de la Ley de suelo, ni de esta ni de la Ley de Ordenación de la Edificación resulta que dicha voluntad haya llevado a excluir la exigencia de contratación de las garantías previstas en esta última cuando la declaración de la obra se realiza sobre la base de la imposibilidad de demolición. La Ley de Ordenación de la Edificación no establece distinción alguna, sin que por este Centro

Directivo pueda distinguirse donde la Ley no lo hace. Consecuentemente con lo expuesto, de la documentación aportada no se deduce que la construcción sea anterior a la entrada en vigor de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, esto es, con anterioridad al 5 de mayo de 2000; ni tampoco consta acreditado que tenga una antigüedad superior a diez años; ni tampoco que concurra la excepción a la obligación de contratación del seguro establecida por dicha Ley, para el caso de autopromotor de una única vivienda unifamiliar para uso propio, por lo que el recurso debe ser desestimado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/09/22/pdfs/BOE-A-2015-10166.pdf>

Resolución de 13-7-2015

(BOE 22-9-2015)

Registro de la Propiedad de Cornellá de Llobregat, número 1

**HIPOTECA: ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009, DE 31 DE MARZO DE 2009**

La primera cuestión que se discute es la relativa a los requisitos que han de concurrir en los prestamistas no entidades de crédito para que les sea de aplicación la Ley 2/2009, de 31 de marzo de 2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. Conviene recordar, antes de entrar a examinar las circunstancias concurrentes en este supuesto, que la Exposición de Motivos de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores sobre bienes inmuebles de uso residencial, establece como objetivo de la misma el garantizar que todos los consumidores que concluyan los contratos de crédito sobre bienes inmuebles disfruten de un elevado grado de protección, con independencia de la finalidad del crédito y del carácter o no de entidad crediticia del prestamista; e impone la obligación de los Estados miembros de exigir a las autoridades competentes que supervisen a los prestamistas y los faculden para obtener los datos que necesiten para evaluar de manera fiable el cumplimiento de sus obligaciones. En consecuencia, ha sido correcta 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. El carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general ni en la específica, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad solo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido. Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no solo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible

sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral. En este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios en un número considerable constituye un indicio suficiente del desarrollo de una actividad profesional, que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles; quedando desvirtuada la manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, por los datos obrantes en los diferentes Registros de la Propiedad, que revelan una habitualidad en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria. Ciertamente es difícil establecer objetivamente cuántos créditos son necesarios para considerar que existe habitualidad en su concesión, pero la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 de la repetida Ley que establece que «corresponde a las empresas —acreedores— la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta Ley», lleva a considerar que constituyen suficiente indicio acerca de la cuestión debatida y justificación para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales bien una prueba satisfactoria de su no necesidad. La segunda cuestión que se plantea es si son exigibles estos requisitos a operaciones de cesión de préstamos hipotecarios. 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» (ver arts. 7 y 14.1.a] de la Ley 2/2009), y esos perjuicios pueden generarse durante toda la vida del préstamo.

Resolución de 13-7-2015

(BOE 22-9-2015)

Registro de la Propiedad de Lepe

#### PROPIEDAD HORIZONTAL: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.

La única cuestión que es objeto de este expediente, por ser la única a que se refiere el escrito de recurso, hace referencia a si es exigible licencia administrativa para proceder a la inscripción, respecto de una edificación que se encuentra en Andalucía, de la constitución del régimen de propiedad horizontal con la subsiguiente división en elementos independientes. Hay que partir de lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio de 2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que simultáneamente modificó y dio nueva redacción al artículo 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio de 1960, sobre propiedad horizontal, y al artículo 17.6 de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio de 2008. La resolución de 21 de enero de 2014 señaló que tras la entrada en vigor de la Ley 8/2013 «puede verse como con un

mayor tecnicismo y en el sentido ya apuntado diferencia entre los complejos inmobiliarios privados en sentido estricto y los Regímenes Especiales de Propiedad Horizontal». Frente al concepto de complejo inmobiliario, en la propiedad horizontal, sea o no tumbada, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. Para que exista complejo inmobiliario es necesario pactar expresamente su constitución y definir perfectamente tanto los elementos comunes como el resto de servicios propios asociados al conjunto y creados por decisión de los dueños de los elementos privativos —comunicaciones, seguridad, ornamentación y destino, instalaciones deportivas, acceso, elementos procomunales y demás servicios comunes, desempeño de actividades lucrativas y empresariales por la propia junta, etc.— No se trata de ser solo titular pasivo de los elementos comunes por naturaleza, sino de implementar voluntariamente nuevos servicios y dotaciones para mejorar el uso, funcionalidades y explotación de los elementos privativos, creando una vinculación «*ob rem*» a modo de subcomunidad de destino o funcional, en la que el titular no solo soporta una relación pasiva o estática sino que incluso puede verse sometido a obligaciones sujetas a las relaciones contractuales derivadas del marco regulatorio del complejo inmobiliario y que vinculan a todos sus titulares, presentes y futuros. Este es el plus que exige el artículo 17.6 del texto refundido y que excluye la interpretación extensiva del requisito de la licencia a todos los supuestos de propiedad horizontal. Es evidente, a la luz de las anteriores consideraciones que en el supuesto que da lugar a la presente, no se dan las circunstancias para que sea exigible una licencia de constitución del régimen de propiedad horizontal. Declarada la obra nueva terminada, amparada en una licencia administrativa y dividida la edificación resultante en régimen de propiedad horizontal sin que de dicha división resulte, directa o indirectamente, la constitución de un complejo inmobiliario u operación de la que pueda resultar una parcelación, o el incremento de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente respecto a los autorizados, carece de razón de ser la exigencia de licencia a efectos de inscripción.

Resolución de 14-7-2015

(BOE 23-9-2015)

Registro de la Propiedad de Alzira, número 1

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA. CANCELACIÓN DE HIPOTECA: CAUSA.**

El registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado o para la ratificación que se realiza, en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de negocio que en la escritura se formaliza o al que se refiere la ratificación (ver, entre otras, las resoluciones de 4 de junio de 2012 y 22 de febrero de 2014 y 9 de julio de 2014); o si el notario realiza un juicio incompleto, como cuando existe un supuesto de autocontratación y el notario no extiende su valoración al mismo por

estar comprendido dentro de las facultades del apoderado o no se incorporan las autorizaciones expresas concedidas para salvar tal conflicto (ver, entre otras, resoluciones de 13 de febrero de 2012 y 31 de mayo de 2012). También deberá el registrador suspender la inscripción si el juicio notarial de la representación es erróneo bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto que no concurra en el caso (ver STS de 20 de noviembre de 2010 y 6 de noviembre de 2013, respecto de la donación), bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad puede consultar, como tiene lugar cuando no coincide la naturaleza del negocio jurídico realmente celebrado (ver resoluciones de 22 de junio de 2012 y 4 de agosto de 2012), o existe una situación concursal que enerva las facultades representativas del compareciente (ver resoluciones de 6 y 27 de febrero de 2012), o del Registro de la Propiedad resultan limitaciones a la facultad de disponer del representante no valoradas por el notario (ver resolución de 23 de enero de 2014), o consta inscrita en el Registro Mercantil una organización de la representación social distinta de la señalada por el notario (ver resoluciones de 11 de junio de 2012 y 8 de julio de 2013, entre otras). En el presente caso la cancelación de la hipoteca se ha realizado por la causa de su pago y condonación parcial de deuda y habiendo emitido el notario juicio de suficiencia para cancelar la hipoteca por condonación de deuda y por pago ha de entenderse que este juicio de suficiencia es congruente.

Resolución de 15-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29

#### PROPIEDAD HORIZONTAL: AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Se plantea la necesidad de autorización de la comunidad de propietarios para la agrupación de los dos locales. Ciertamente la cuestión aparece resuelta por la RDGRN de 7 de mayo de 2014, en cuyos fundamentos se señala que la agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran de forma que la exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones: una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio por pisos, esto es, el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales, y otra, la consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad, esto es, el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. En cualquier caso, lo cierto es que de la doctrina enunciada antes se deduce de forma clara la exigencia de la autorización de la comunidad de propietarios, con independencia de cómo hubiese sido tomada esta —mayorías de dos tercios o incluso consentimientos prescindiendo del régimen organizativo en comunidades de reducido número de propietarios.

Resolución de 15-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata

#### PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DE LIBROS.

Se debate en este recurso la posibilidad de legalizar un libro de actas de una comunidad de propietarios de fincas rústicas que es suspendida por la registradora por resultar del Registro inscritas varias fincas rústicas de características muy similares a las que se describen en el documento a nombre de personas distintas de las que se hacen constar en la documentación que se acompañó y por el carácter rústico de las fincas componentes de la comunidad. La interpretación favorable a facilitar la toma de razón de los acuerdos de determinadas comunidades no puede llegar al extremo de admitir la legalización de cualquier tipo de comunidad ordinaria, aun cuando se dote de estatutos o normas, si no cumple las condiciones para la aplicabilidad de la normativa antes reseñada. A este respecto debe recordarse que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil es aplicable, según expresa el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, y b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Estos requisitos no se dan en este supuesto de hecho en que las fincas son rústicas y lógicamente no existen edificaciones ni un uso principal de vivienda, por mucho que el recurrente se refiera en su escrito a parcelas, ni pueden considerarse elementos comunes las pistas forestales que le sirven de acceso puesto que para gozar de tal carácter habría que determinarse en primer lugar el carácter privado o público de dichas pistas. La legalización en este caso supondría dotar a la comunidad de una presunción de semejanza con una comunidad en propiedad horizontal que no se corresponde con la naturaleza rústica de las fincas ni con la finalidad de la propia comunidad que según su acta fundacional tiene por objeto el aprovechamiento forestal de la finca tras su repoblación así como el aprovechamiento de caza y pastos.

Resolución de 15-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 10

#### VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: ARTÍCULO 21 DEL DECRETO 2.114/1968, DE 24 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

Las cesiones gratuitas de terreno al Ayuntamiento pueden ser de dos tipos: las voluntarias, que obedecen a la libre disposición del cedente y cuyo régimen jurídico será el civil, y las que tienen carácter obligatorio y que responden a la ejecución de las previsiones urbanísticas. Estas últimas, pueden ser consecuencia directa de la aprobación definitiva de alguno de los procedimientos de equidistribución previstos en la ley o tener su origen en otros actos administra-

tivos, especialmente con motivo de la concesión de licencias que conllevan la materialización del aprovechamiento edificatorio. En la descripción de la finca que consta en el Registro como consecuencia de las segregaciones practicadas en su día, figura expresamente esa obligación de cesión, obligación que debía constar en el Registro, tal y como disponía el apartado 3 del artículo 21 de la Orden de 26 de mayo de 1969 por la que se aprueban las normas para la enajenación de parcelas y cesión de viales y jardines y redes de servicios públicos en polígonos y terrenos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda: «El Instituto Nacional de la Vivienda hará constar en el correspondiente Registro de la Propiedad los bienes de dominio y uso público que corresponden a los viales, zonas verdes y redes de servicios objeto de cesión a los Ayuntamientos». Por lo tanto, del contenido del Registro lejos de resultar la existencia de un error, se deduce la existencia de una obligación legal de cesión de la finca que si bien no implica una limitación a la facultad de disposición de la misma, si delimita las facultades de su titular que quedan sujetas, en su contenido y ejercicio, al estatuto especial resultante de la finalidad social para el que se genera el objeto del derecho. Es pues el punto fundamental para acceder a la subsanación, la acreditación del carácter público o privado de los viales y jardines, y tal carácter no resulta ni del Registro, como se ha visto, ni de los planos aportados ni del certificado de la comunidad que se incorpora. Por lo tanto se hace necesaria la intervención del Ayuntamiento para determinar el carácter público o privado de los viales y jardines y si fueron o no objeto de recepción como requisito para la subsanación pretendida.

Resolución de 16-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Llerena

**CIRCUNSTANCIAS DE LA INSCRIPCIÓN: EXPRESIÓN DE LA EDAD EN LOS MENORES. SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: NATURALEZA E INTERPRETACIÓN.**

El artículo 158 del Reglamento Notarial, en sede de comparecencia, establece que «la edad de los menores se expresará por indicación de la fecha de nacimiento (...). Los datos relativos a la edad se harán constar por lo que figure en el documento de identificación del compareciente, del que resulte la representación, o tratándose de menores de edad por lo que resulte de las declaraciones de los comparecientes, acreditándose esta circunstancia, si hubiere duda sobre ello, con su documento de identificación, con certificación del Registro civil o con el Libro de Familia». En consecuencia, ya que la edad del menor se deduce de uno de los documentos incorporados pos testimonio a la escritura calificada, se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 51 del RH, por lo que se debe revocar este defecto señalado en la calificación. Frente a la sustitución fideicomisaria ordinaria, en el denominado fideicomiso de residuo se faculta al primer llamado para disponer de los bienes hereditarios o fideicomitidos, por lo que la posición del fideicomisario queda en términos materiales notoriamente dismínuida. Es posible una sustitución fideicomisaria de residuo en la que la muerte del fiduciario actúe bien como término, bien como condición. Será a plazo si la sobrevivencia del sustituto o la muerte del instituido no fue señalada como evento condicionante de la sustitución, sino que se configuraron simplemente



como términos suspensivos de la efectividad de la restitución del residuo que quedare. Si es a término, actúa la muerte del fiduciario como término incierto, por lo que el fideicomisario adquiere el derecho a la muerte del fideicomitente, por aplicación del artículo 784 del Código Civil, porque la sustitución no está condicionada en sí misma sino en su contenido. Si es condicional, lo condicionado no es el contenido del llamamiento sino el propio llamamiento. La doctrina y la jurisprudencia se han encontrado divididas sobre la cuestión de la pretendida condicionalidad o no de estas figuras. La postura doctrinal crítica —hasta entonces— de que el fideicomiso no está sometido a condición, comienza a recogerse por la jurisprudencia del Alto Tribunal a principios de siglo. Toda la discusión sobre la cuestión de la condicionalidad o no del fideicomiso, tiene su trascendencia en el caso de que el llamado al residuo fallezca con anterioridad al primer llamado. Con la interpretación de la cláusula podemos considerar que si el llamamiento fue efectivo al fallecimiento del testador o, en general, ordenante de la cláusula, en consecuencia el llamado al residuo adquirió en esa fecha un derecho perfectamente transmisible a sus herederos; o, por el contrario, considerar que su llamamiento dependía de la sobrevivencia al primer llamado y que, en consecuencia, su premoriencia, le hace decaer en sus derechos. Cuestión aparte pero ligada con la anterior sería la de resolver si en este último supuesto deben ser llamados los herederos del testador o los del primer llamado y, en el primer caso, si deben ser los existentes en el momento de su muerte o en el momento de la muerte de este primer llamado. Ciertamente se trata de interpretar lo que realmente quiso el causante, si condicionar o no la sustitución fideicomisaria. Tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador; esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. El primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. Así pues, a falta de albaceas, contadores-partidores u otras personas o circunstancias que puedan interpretar la voluntad del testador, conforme a lo dispuesto en el artículo 675 del Código Civil, el criterio básico para la interpretación de las disposiciones testamentarias es la intención del testador según el tenor literal del mismo testamento, si bien cuando la mera lectura del testamento no pone de relieve con toda la claridad deseable (y exigible en buena técnica notarial, si se trata de un testamento otorgado ante notario) cuál es la voluntad del testador; deben emplearse entonces algunas reglas de interpretación que, aun en sede contractual, son aplicables para los testamentos, como sucede paradigmáticamente con el llamado criterio de interpretación sistemática que consagra el artículo 1285 del Código Civil (cfr., por todas, las STS 23 de junio de 1998 y 14 de octubre de 2009).

Resolución de 16-7-2015  
(BOE 24-9-2015)  
Registro de la Propiedad de Ordes

**GARAJES: CUOTA INDIVISA CON ATRIBUCIÓN DE USO.**

Cabe diferenciar el supuesto de que se trasmitan cuotas indivisas sin asignación de uso y disfrute exclusivo de un espacio susceptible de aprovechamiento

independiente sobre el que se proyecte el mismo, del supuesto en el que se asignan espacios delimitados de uso exclusivo. La importancia de tal distinción radica en que lo trascendental es la delimitación física del objeto a que se refiere la atribución del uso exclusivo, y no la cuota, que es meramente instrumental. En definitiva, lo verdaderamente adquirido es el espacio asignado, que ha de ser susceptible de aprovechamiento separado e independiente, y no la cuota indivisa que se transmite, que es meramente instrumental de tal derecho a utilizar un espacio para aparcamiento o trastero. Así pues, de la jurisprudencia existente sobre la cuestión resulta que cuando en la planta destinada a garajes y trasteros se transmiten cuotas indivisas que dan derecho a un uso exclusivo de las mismas, nos encontramos ante una comunidad especial, de carácter funcional, integrada por elementos comunes y privativos, susceptibles de aprovechamiento independiente y separado y que en dicha comunidad lo esencial no son las cuotas transmitidas —que son meramente instrumentales— sino la venta de las plazas de garaje y trasteros, lo verdaderamente adquirido es el espacio asignado, a diferencia de lo sostenido por el notario en su recurso. En el presente caso, las cuotas transmitidas no constan aún inscritas y se pretende hacerlo con delimitación del espacio físico sobre el que se proyecta el derecho de uso exclusivo asignado, de forma que en el título calificado aparece ahora contenida dicha delimitación mediante descripción de manera individualizada, concreta y detallada del trastero asignado con expresión de su ubicación, linderos y superficie perimetral (cfr. art. 68 RH y apartado 2 del art. 53 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio de 1997), pero el acceso a la misma lo es a través de otro de los elementos individualizados y no por la vía pública o un elemento común, lo cual plantearía graves problemas en el supuesto de que la cuota correspondiente al garaje y la correspondiente al trastero se enajenaran a diferentes propietarios. Para evitar tales situaciones es por lo que en estas comunidades existen elementos comunes, tales como zonas de acceso, rodamiento, etc., sin perjuicio de que también puedan vincularse ambas cuotas indivisas, de manera que no puedan ser objeto de tráfico jurídico de manera independiente o constituyéndose la correspondiente servidumbre, siempre, no obstante, más conflictiva.

Resolución de 16-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia

#### RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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, 82 y 83 de la LH). Es así mismo continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la LH y en la doctrina de nuestro TS en sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los 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

determinación de la validez o no de un título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. Cuando una calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, este queda bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 de la LH) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita. En conclusión, no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de las inscripciones 17.a y 18.a pudo haber sido errónea tal y como alega la recurrente, cuestión que no puede ventilarse en el presente expediente sino en el correspondiente procedimiento judicial; procedimiento que, según lo señalado por el recurrente, ya ha sido iniciado y anotado preventivamente en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 16-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 10

**RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO. CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTO SOBRE LAS EJECUCIONES Y APREMIOS. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.**

Como cuestión previa debe tenerse en cuenta que, conforme a lo establecido en el artículo 326 de la LH, el recurso deber recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora, sin que esta Dirección General pueda entrar en otros defectos que no hayan sido aducidos en la nota de calificación impugnada, ya que ello produciría indefensión en el recurrente (*vid.*, por todas, resolución 14 de diciembre de 2010). De otro lado, para la resolución del recurso, este Centro Directivo únicamente puede tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, lo que impide tomar en consideración en la resolución del presente recurso el conjunto de documentos que se acompañan al recurso interpuesto (*vid.*, resoluciones de 21 de junio de 2013 y 28 de agosto de 2013). Por otra parte, a los efectos de la calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten (y a salvo las excepciones previstas en la legislación hipotecaria) han de ser públicos (art. 3 de la LH), condición que no tienen (al no cumplir los requisitos exigidos al efecto por el art. 1216 del Código Civil) las simples fotocopias, ya lo sean de documentos judiciales o de cualquier otro tipo de documentos (cfr. las resoluciones de 8 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2003). En el presente caso, dado que se trata de una adjudicación aprobada después de la declaración del concurso y que la misma no está incluida en ninguno de los supuestos previstos en el citado artículo 55 de la Ley Concursal

—que permitirían continuar las actuaciones— y que al tiempo de presentarse el auto de adjudicación consta anotada en el Registro la declaración del concurso, procede confirmar el defecto señalado por la registradora en calificación. No es aplicable el artículo 56.2 de la Ley Concursal, alegado por el recurrente, debido a que este precepto se refiere a la paralización de ejecuciones de garantías reales y acciones de recuperación asimiladas. Es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos. En consecuencia, de la documentación presentada para la inscripción en el Registro no resulta la firmeza de la resolución judicial que determina el acto inscribible por lo que procede confirmar el defecto señalado por la registradora en su nota de calificación.

Resolución de 17-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana, número 1

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO QUE NO SE HA DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL ACTUAL.**

Como ha puesto de relieve la reciente resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la LH a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. art. 1.3.º de la LH), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. art. 24 de la Constitución Española). En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «...debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte». Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia y afecte a titulares de asientos posteriores —cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos— es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

Resolución de 17-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano

**RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.**

Como cuestión previa, al haberse presentado junto con el escrito de recurso un documento (en este caso una escritura de aceptación y adjudicación de herencia) para subsanar el que es objeto de calificación negativa, cabe recordar que, según doctrina reiterada de este Centro Directivo, en los recursos contra la calificación registral solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación. Sin prejuzgar ahora sobre su validez y eficacia (lo cierto es que del expediente resulta dudosa su virtualidad y aptitud para servir de título inmatriculador), se trata de un título que se ha presentado extemporáneamente y que, por tanto, no puede ser objeto de consideración, 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; todo esto, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar el título cuya inscripción no se admitió en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso. Aun considerando que debiera aportarse una certificación catastral descriptiva y gráfica completa de la finca cuya inmatriculación se pretende, comprensiva de los datos identificativos de los titulares de las fincas colindantes, lo cierto es que dichos datos pueden ser obtenidos por el registrador en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquel puede acceder directamente, no solo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral (*vid.*, por todas, la resolución de 23 de abril de 2014). La calificación del registrador está emitida a la vista de una instancia privada en la que, como ha quedado expuesto, consta únicamente que la finca está catastrada a nombre del interesado —sin indicación sobre el título de adquisición de la propiedad—, acompañada únicamente de acta por la que se declara ser notorio que la persona que solicita la inscripción a su favor —el ahora recurrente— es tenido por dueño de la finca en cuestión. Tales documentos son claramente insuficientes para lograr la inmatriculación pretendida tal y como resulta de nuestra legislación hipotecaria. Debe haber una total coincidencia entre la superficie catastral y la que resulte de los títulos inmatriculadores (arts. 53.7.º de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de 1996, y 298 del RH), máxime si se tiene en cuenta que la nueva superficie, que es mayor que la originaria o inicial, no ha sido tomada en consideración en la tramitación del acta de notoriedad, con los perjuicios que ello conlleva referidos especialmente a los titulares de las fincas colindantes. Lo procedente, por tanto, será tramitar nueva acta describiendo la finca conforme al Catastro y a la nueva descripción que en este se haga de la misma.

Resolución de 17-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

USUCAPIÓN: TÍTULO INSCRIBIBLE. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA. FINCA REGISTRAL: DESCRIPCIÓN. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES.

La reciente resolución de 16 de abril de 2015 recoge afirmaciones que son perfectamente trasladables a este caso: «La usucapión así reconocida a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. art. 36 de la LH). Es cierto que la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo —con independencia de que antes lo fuese otra persona— porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma. Es por ello que de forma coherente con este planteamiento, la sentencia objeto de la calificación impugnada, en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, ordena también la cancelación de la inscripción contradictoria. En los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (resoluciones de 27 de mayo de 2013 y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). En el caso presente ninguna de estas circunstancias se ha producido, por lo que el defecto debe mantenerse por infracción del principio de tracto sucesivo. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral —de folio real—, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. arts. 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la LH y 44 y 51.6 del RH), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que

aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. En el presente caso la sentencia incorpora exclusivamente la referencia a los datos registrales de la finca, con alusión al tomo, libro, folio y número, pero no incorpora ningún dato descriptivo de la misma que permita que el registrador, conforme a lo expuesto, establezca de manera indubitada la correspondencia de la finca objeto del procedimiento con la registral cuyos datos se incorporan. En consecuencia se desestima el recurso en este extremo. El artículo 254.5 de la LH dispone: «El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo de 2004». Debe por tanto confirmarse la nota de calificación en este punto. Incluso podría el registrador haberse limitado a denegar la calificación del documento hasta tanto se cumplimentasen los correspondientes requisitos fiscales.

Resolución de 17-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Torrijos

#### **HIPOTECA: CERTIFICADO DE TASACIÓN.**

La cuestión ya ha sido abordada, explícitamente en la resolución de 22 de enero de 2014, cuya doctrina es totalmente aplicable al presente supuesto. En dicha resolución se indicó que, pese a no ser el acreedor una entidad financiera, era totalmente aplicable —como indicó la resolución de 29 de octubre de 2013— que toda escritura de constitución de préstamo hipotecario o pacto posterior relativo a la ejecución directa de los bienes sobre los que recae la garantía, precise, desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013, de la incorporación del certificado de tasación de la finca a que se refiere el artículo 682.2.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como requisito de la escritura de constitución de hipoteca para la ejecución directa, en la nueva redacción de la norma.

Resolución de 20-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 3

#### **LEGADOS: ENTREGA POR LOS HEREDEROS.**

El legatario de cosa específica y determinada propia del testador, adquiere desde el fallecimiento de este la propiedad de la cosa legada (art. 882), pero no la posesión porque esta es adquirida en todo caso por el heredero o herederos en virtud del artículo 440 del Código Civil. En el legado de cosa específica y determinada propia del testador, se produce, pues, el fenómeno de quedar disociada la posesión de la propiedad. La primera pasa al heredero y la segunda al legatario. Por ello el legatario ha de pedir la entrega y posesión al heredero o herederos o a quien se halle autorizado para darla. Sentado que es precisa la entrega por los herederos, se trata

de determinar qué ocurre en el caso de fallecimiento de uno de aquellos que deben realizar esta entrega. Habiendo fallecido quien debió prestar su consentimiento, de conformidad con el artículo 661 del Código Civil, corresponderán a los herederos del difunto, por el solo hecho de su muerte, todos sus derechos y obligaciones. En consecuencia, de acuerdo con el principio de tracto sucesivo recogido por el artículo 20 de la LH, se hace necesario el consentimiento de los herederos del difunto don J. A. A.

Resolución de 20-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Lepe

#### **DERECHO EXTRANJERO: PRUEBA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del RH, norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la resolución de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no solo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia. La pertinencia de la prueba del derecho extranjero debe ser examinada en cada caso concreto pues hay supuestos en que la prueba documental de un texto y su vigencia será suficiente mientras que en otros se exigirá una prueba más extensa. Solo en la hipótesis de que se hubiera probado el derecho extranjero y el registrador, en los fundamentos de Derecho de su calificación, considerase que su aplicación directa no permite tener por reunidos los requisitos precisos para practicar la inscripción, podrá solicitar la prueba adicional de la que resulten aquellos. Determinado que es heredero de los titulares registrales quien comparece en la escritura pública y quien manifiesta y acredita el contenido erróneo del Registro en cuanto al régimen económico de los titulares por aplicación de las previsiones del derecho material aplicable, debe entenderse suficiente a los efectos de cumplimentar la consolidada opinión de este Centro Directivo. En los supuestos de sucesión hereditaria, cuando el compareciente agota el conjunto de intereses a que se refiere el contenido del Registro, puede realizar la rectificación del asiento, al no existir otros titulares de derechos inscritos que puedan ser perjudicados. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la determinación de cuál haya de ser la ley material aplicable a un supuesto internacional corresponde a la autoridad del foro, en este caso al registrador, y que no debe ser objeto de confusión la falta de obligatoriedad de conocer el Derecho extranjero con la obligatoriedad de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable, conforme al artículo 12.6 del Código Civil, norma que, como señaló la resolución de 20 de enero de 2011, impone la aplicación de oficio de la norma de conflicto que resulte aplicable al supuesto. De este modo cuando la finca o derecho conste inscrito en el Registro de la Propiedad de un modo determinado y se pretenda su alteración para adecuarlo al régimen económico matrimonial extranjero aplicable de acuerdo a la norma de conflicto, no bastará la mera afirmación del heredero sino la acreditación del régimen, incluido su contenido y vigencia, al cual quedó



sujeto en su día la finca cuya titularidad se pretende adecuar. Como resulta de las consideraciones expuestas, la escritura pública presentada acredita cuál es la ley aplicable a las sucesiones sucesivas, la alemana, así como que con arreglo al derecho material alemán el certificado sucesorio o «Erbschein» acredita el título sucesorio en el que funda inmediatamente su derecho la persona a favor de la que se solicita la inscripción (*vid.*, resolución de 14 de noviembre de 2012). Del derecho material alemán acreditado resulta que el certificado sucesorio es un documento público de origen judicial de cuyo contenido resulta la cualidad para suceder así como la adecuación del título sucesorio al derecho material alemán por lo que, de conformidad con el artículo 4 de la LH y artículo 38 de su Reglamento es título inscribible con arreglo a nuestra legislación sin necesidad de aportar el título en que se funda. Además y de conformidad con el Convenio entre España y la República Federal de Alemania sobre Reconocimiento y Ejecución de resoluciones y Transacciones Judiciales y Documentos Públicos con Fuerza Ejecutiva en materia civil y mercantil de 14 de noviembre de 1983 («Boletín Oficial del Estado» de 16 de febrero de 1988), dicho documento despliega eficacia en España sin necesidad de reconocimiento (arts. 4, 9 y 10) y sin necesidad de legalización (art. 16).

Resolución de 22-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros

#### OBRA NUEVA: IDENTIDAD DE LA FINCA

Debe, por tanto, decidirse en este expediente si es o no posible practicar la inscripción de una ampliación de obra nueva en construcción consistente en una nave que ocupa una superficie inferior a la de la finca sobre la que se asienta, a la que se asigna en la escritura dos referencias catastrales, siendo la suma de ambas superficies catastrales superior a la cabida inscrita, con la particularidad de que la licencia municipal que autoriza la ampliación de obra identifica la finca tan solo por sus datos catastrales. Ciertamente para la inscripción de una obra nueva no se establece con carácter general como requisito previo la inscripción de un exceso de cabida, si como ocurre en el presente caso la obra cuya inscripción se pretende es de superficie inferior en planta a la de la finca en la que se ubica. En efecto, esta Dirección General ha exigido la previa inscripción de excesos de cabida de fincas sobre las que se declaran obras nuevas en aquellos casos en los que estas no caben físicamente dentro de la superficie registral de la finca sobre las que se construyen. Pero el problema que se plantea en el presente expediente no es ese, sino el de establecer la identificación y correspondencia entre la finca a la que se ha dado licencia de construcción y la finca registral.

Resolución de 22-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Lepe

#### OBRA NUEVA: REQUISITOS URBANÍSTICOS.

Ciertamente, esta Dirección General ha tenido oportunidad de expresar que la necesidad del visto bueno del alcalde viene impuesto por el artículo 205 del Re-

glamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre de 1986, conforme al cual dicho visto bueno tiene por objeto significar que el secretario o funcionario que expide y autoriza la certificación está en el ejercicio del cargo y que su firma es auténtica (resolución de 25 de marzo de 2011). Lo que ocurre en el presente caso es que se testimonia la licencia de ocupación —respecto de la cual el registrador ha estimado que por la autoría de la certificación correspondiente se acredita suficientemente su concesión—, y, según la doctrina de este Centro Directivo (*vid.*, por todas la resolución de 21 de noviembre de 2001), mediante la licencia de ocupación queda acreditada, conforme a las disposiciones aplicables, que la obra está ajustada a la legislación urbanística. Si en la certificación del técnico figura la descripción de la obra coincidente con la reflejada en el título y de la certificación no se extrae ninguna duda de que esta se refiere a la misma obra, como acontece en el presente caso, debe procederse sin más a la inscripción que se solicita (cfr. las resoluciones de 1 de junio de 2002 y 22 de marzo de 2003). Por lo demás, como pone de relieve el notario recurrente, difícilmente puede figurar en la certificación los datos a los que se refiere el registrador toda vez que fue expedida antes del otorgamiento.

Resolución de 22-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco

DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIA DECLARATIVA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES.

Hay que analizar en primer lugar la verdadera naturaleza de la resolución judicial objeto de calificación. De la literalidad del fallo de la sentencia (congruente con el *petitum*, tanto de la demanda inicial, como el de la demanda reconvenicional) resulta que la misma tiene un claro carácter declarativo, por cuanto se centra en declarar que la propiedad de determinadas fincas corresponden respectivamente a la parte demandante y a la demandada. Solo como consecuencia lógica de ello condena a ambas partes a estar y pasar por dicha declaración, y ordena la pertinente inscripción registral y la cancelación de los asientos que resulten contradictorios. Las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme. La segunda objeción que plantea el registrador consiste en que no se acredita el cumplimiento de los requisitos que establece la legislación administrativa para la contratación por las entidades locales. Sostiene en su calificación que el hecho de haberse acudido a un procedimiento judicial declarativo de dominio con demanda reconvenicional y con allanamiento total de ambas partes, demandante y demandada, se ha eludido por completo el cumplimiento de la normativa administrativa aplicable a la adquisición y enajenación de bienes por las entidades locales. Como en numerosas ocasiones ha declarado 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

señalados en el artículo 100 del RH. Sin embargo, entre dichos extremos no está el fondo de la resolución, cuya revisión compete exclusivamente a los propios jueces y tribunales a través de los correspondientes recursos. En el caso que ahora nos ocupa, estamos en presencia de un procedimiento judicial con todas sus garantías, y el hecho de que haya mediado el allanamiento de las partes no mengua dichas garantías, en tanto el juez, al amparo del ya citado artículo 21.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha de cerciorarse de que no ha existido una utilización fraudulenta de los mecanismos procesales con el fin de generar un título traslativo formal que no responda a una causa suficiente para provocar la transmisión del dominio. Igualmente la intervención judicial asegura que con el allanamiento de las partes no se está perjudicando a terceros o al interés general (por ejemplo, a efectos fiscales). Ahora bien, sentado lo anterior, cuestión distinta es la exigibilidad de acreditación del cumplimiento de los requisitos administrativos para proceder a la enajenación. Del respeto a la función jurisdiccional y del genérico deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales, a que se ha hecho referencia anteriormente, no puede concluirse sin más que una sentencia permita obviar exigencias legales añadidas que debieron observar en su día esos contratantes, máxime cuando sobre dichas exigencias ni se discute en el procedimiento seguido ni hay pronunciamiento alguno a la propia sentencia.

Resolución de 22-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Logroño, número 2

#### **HIPOTECA ENTRE PERSONAS FÍSICAS CON INTERMEDIACIÓN DE UNA EMPRESA DE MEDIACIÓN FINANCIERA: CONTROL REGISTRAL DE LA ABUSIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS.**

Hay determinar si la normativa de protección de los consumidores es también aplicable cuando el prestamista no sea ni una entidad de crédito ni una persona física o jurídica de las que se dedican profesionalmente a la concesión de préstamo o créditos hipotecarios —art. 1.1.a) de la Ley 2/2009— pero concurre la intermediación de una empresa dedicada profesionalmente a esta actividad —art. 1.1.b) Ley 2/2009—. La intervención de la empresa de intermediación «BEP Corporación Financiera, SL» provoca la aplicación de la citada Ley 2/2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, ya que según su artículo 1, número 1, letra b) tiene lugar cuando una persona física o jurídica realiza de manera profesional actividades de «intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito con cualquier finalidad, a un consumidor, mediante la presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos, incluida, en su caso, la puesta a disposición de tales contratos a los consumidores para su suscripción». En aplicación de lo dispuesto en el número 5 del artículo 22 de la Ley 2/2009 parecería que las obligaciones de información precontractual, transparencia, oferta vinculante, ficha de información personalizada (Orden EHA 2.899/2011) y la normativa sobre cláusulas abusivas (Real Decreto Legislativo 1/2007) referidas al préstamo o crédito hipotecario ofrecido y aceptado, solo serían aplicables si ese concreto préstamo o crédito, por razón de los sujetos intervinientes, objeto o finalidad, estuviera sujeto a dicha norma-

tiva, lo que en este supuesto, como se ha indicado, en principio, no tiene lugar. Pero concurren una serie de circunstancias especiales que a juicio de este Centro Directivo, teniendo en cuenta que la normativa sobre transparencia y abusividad no debe ser objeto de una interpretación literal sino que debe prevalecer una interpretación extensiva proconsumidor en coherencia con la finalidad legal de favorecer respectivamente la información y la protección de los usuarios de servicios financieros (cfr. resolución de 29 de septiembre de 2014), abogan por la aplicación de ambas normas. Solo una interpretación de los objetivos específicos de los artículos 12, 18 y 258.2 de la LH coordinada y ponderada con la normativa de protección de consumidores, unida a la posibilidad de apertura de la ejecución real hipotecaria con base en el artículo 130 de la LH y a los imperativos demandados por el ordenamiento comunitario, permiten definir el ámbito de la función calificadora del registrador respecto de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado a la que se refiere el párrafo segundo del reiterado artículo 12 de la LH y a su posible abusividad. De este modo, dentro de los límites inherentes a la actividad registral, el registrador podrá realizar una actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, desde luego cuando su nulidad derive de su oposición a una norma imperativa o prohibitiva, o hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el registrador de forma objetiva. El Tribunal Supremo español (cfr. sentencias de 18 de junio de 2012 y 9 de mayo de 2013, entre otras) después de señalar que en nuestro sistema una condición general de la contratación puede referirse al objeto principal del contrato y que el carácter de condición general de la contratación no excluye el cumplimiento por el empresario de los deberes de información exigidos por la regulación sectorial; considera que los intereses remuneratorios —y en su caso las cláusulas suelo— «forman parte inescindible del precio que debe pagar el prestatario, definen el objeto principal del contrato... y cumplen una función definitoria o descriptiva esencial», lo que supondría la aplicación de la regla general de la exclusión de su control de contenido o abusividad. No obstante, sigue diciendo el Alto Tribunal que «el hecho de que una cláusula sea definitoria del objeto principal no elimina totalmente la posibilidad de controlar si su contenido es abusivo», sino que tal cláusula se encuentra sujeta a un doble control, el control de incorporación o de información previa ajustada a la normativa según el tenor del artículo 7.1 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación y Orden EHA 2.899/2011, y el control de transparencia —cognoscibilidad o comprensibilidad real— que exige que la cláusula se encuentre redactada de manera clara y comprensible como exigen los artículos 4.2 de la Directiva 93/13/CEE y 80.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Excluida, en consecuencia, la calificación registral, como la judicial, sobre la abusividad de la cuantía de un determinado interés remuneratorio por ser definitorio del objeto principal del contrato y sin necesidad de entrar a valorar las circunstancias concurrentes en el momento de suscripción del contrato, lo que sí procede es examinar si en el supuesto objeto del recurso se ha cumplido con el doble filtro de información y transparencia. Ahora bien, esto no significa, como ponen de manifiesto los recurrentes, que en nuestro Derecho se admita cualquier tipo de interés remuneratorios en los préstamos, aunque sean muy elevados, sino que el mismo se haya limitado, en primer lugar, en la medida que sea aplicable la Ley de 23 de julio de 1908 de Represión de la Usura que prohíbe los denominados préstamos usurarios. Así, el

artículo 1 de la Ley de Represión de la Usura. En segundo lugar, pueden existir también supuestos especiales de limitación objetiva de la cuantía de los intereses ordinarios, cuando resulte del propio contrato que los mismos exceden de la función que les es propia, como ocurre en el presente supuesto, en que se pacta un interés ordinario del 14,99% durante toda la vida del contrato y un interés moratorio de «tres veces el interés legal del dinero» (10,50% en el momento de la firma de la escritura de préstamo hipotecario), ya que por definición el interés ordinario no puede ser superior al interés moratorio en un mismo contrato. Debe decirse a este respecto que es práctica relativamente frecuente en los contratos de préstamos hipotecarios que el acreedor retenga ciertas cantidades del préstamo para el pago precisamente de conceptos relativos a los gastos, comisiones e impuestos que la propia operación genera; por lo que no se puede hacer tacha alguna a esta retención ni a la cuantía de la misma siempre que los conceptos a que se refiere se encuentren debidamente identificados y guarden relación con las operaciones asociadas al préstamo —lo que concurre en este caso respecto de todos los conceptos—, no comprendiendo la retención de gastos por servicios no solicitados por el deudor, que resultarían contrarios a lo dispuesto en el artículo 89.4 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Resolución de 23-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

#### **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y ÁMBITO.**

A la hora de expedir la publicidad formal el registrador debe valorar dos aspectos fundamentales: que en el peticionario de la información concorra el interés legítimo para acceder al conocimiento de los datos registrales, y que se respete la normativa sobre protección de datos personales. En el caso del presente recurso, como se ha expuesto en el fundamento primero, el recurso se ciñe a la falta de constancia de los datos obrantes en la inscripción primera de herencia, relativos al testamento del causante. Por otra parte, el resto de inscripciones que se omiten corresponden según consta en la propia certificación a cargas canceladas, que no inciden en las transmisiones efectuadas en la finca, salvo que se justificase suficientemente la necesidad de su inclusión en la certificación, lo que no ocurre. El solicitante ha alegado en el escrito de recurso como interés legítimo para solicitar la certificación la necesidad de conocer, con la finalidad de entablar una acción de demanda de adición de herencia de su abuelo, las distintas transmisiones de la finca. No se ha unido al expediente la solicitud de dicha certificación, lo que habría servido para determinar si dicho interés fue alegado en la misma en dichos términos o se redujo a solicitar las transmisiones inscritas sin otra justificación; tampoco el registrador en su informe contradice el interés alegado por el recurrente. Así las cosas, como ya señaló la resolución de 3 de febrero de 2014, la certificación «podrá hacerse plenamente extensiva, entre otros extremos, a todo aquel contenido que sea necesario para que el recurrente pueda instar los correspondientes procedimientos judiciales, como son, sin ánimo exhaustivo, fecha de defunción y lugar de fallecimiento de la causante, nombre del notario autorizante del testamento, fecha y número de protocolo, así como de todas aquellas estipulaciones que no sean estrictamente personales...», y puesto que los datos se requieren para entablar una acción de demanda de adición, dichos extremos deben comprenderse en la certificación.

Resolución de 23-7-2015

(BOE 24-9-2015)

Registro de la Propiedad de Negreira

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. DERECHO EXTRANJERO: PRUEBA.**

En nuestro ordenamiento jurídico, inscrito un derecho a nombre de un titular, el asiento respectivo se encuentra bajo la salvaguardia judicial (art. 1 de la LH), presumiéndose que el derecho existe y pertenece al titular en la forma determinada por el mismo (art. 38). Consecuencia del principio de legitimación proclamado en dichos preceptos, no puede procederse a la alteración del contenido del Registro si quien lo pretende no es el titular registral (art. 20), o siéndolo, no resulta su consentimiento o resolución judicial firme en procedimiento en que haya sido parte (arts. 40 y 82 de la propia LH). En definitiva, no puede modificarse el contenido del Registro si quien lo pretende no es el titular registral o existen dudas fundadas sobre su identidad (*vid.*, resolución de 3 de julio de 2013). La segunda cuestión planteada hace referencia a que aun si se consigue acreditar que el titular registral y el otorgante del título sucesorio son la misma persona, tiene razón la registradora cuando reclama la prueba del Derecho extranjero y, especialmente, de las posibles consecuencias derivadas del hecho de que el otorgante del testamento afirma estar soltero y carecer de descendencia cuando resulta lo contrario de la documentación del Registro Civil aportada. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente se acompaña un certificado de vigencia emitido por la cónsul de Cuba en Galicia pero del mismo no resultan los particulares que la registradora precisa para considerar probado el Derecho cubano. Como resulta de la nota de calificación la registradora precisa prueba en relación a los derechos sucesorios de los familiares del causante y, en su caso, sobre las consecuencias de la preterición en la validez del testamento. Además y en relación al acta de notoriedad autorizada por notario cubano la registradora reclama prueba sobre su adecuación al ordenamiento jurídico cubano así como su eficacia y alcance conforme a dicha legislación.

Resolución de 27-7-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Trujillo

**HERENCIA: EQUIPARACIÓN ENTRE FILIACIÓN BIOLÓGICA Y ADOPTIVA.**

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de un bien procedente de un legado con sustitución fideicomisaria en la que concurren las circunstancias siguientes: los llamados como fideicomisarios son «los hijos o descendientes por naturaleza legítimos que dejare esta legataria, y caso de morir sin esta clase de descendencia pasarán a su hermano (el otro hijo de la testadora) don A., o en su defecto a su descendencia por naturaleza legítima»; la adjudicataria fideicomisaria es hija de la legataria fiduciaria por filiación adoptiva. Nuestro TC ha señalado que en principio, la cuestión relativa a la aplicación de las normas sobre la interpretación de los testamentos pertenece al ámbito de la legalidad ordinaria, de modo que al TC no

le corresponde revisar; en vía de amparo, la apreciación que de la misma hayan realizado los órganos judiciales, a menos, claro está, que sea dicha interpretación la que lesione el contenido de los derechos fundamentales reconocidos por la Constitución. Pues bien, esto es, precisamente, lo que ocurre en este supuesto en relación con el derecho reconocido en los artículos 14 y 39.2 CE. En efecto, no ha sido el causante al formular en su día la disposición testamentaria en el ejercicio de su libertad de testar, sino el órgano judicial al interpretar una expresión ambigua y, por tanto, en el ejercicio de la jurisdicción, quien ha creado un tratamiento jurídico discriminatorio a partir de un criterio como el relativo a la filiación adoptiva, que resulta expresamente prohibido por el artículo 14 CE en relación con el artículo 39.2 CE. A este resultado se llega por aplicación de la doctrina constitucional, a la que ya se ha hecho referencia, en virtud de la cual los órganos judiciales pueden vulnerar el artículo 14 CE cuando interpretan las normas jurídicas con un criterio que produzca «el trato discriminatorio en relación con otras situaciones válidamente comparables, siempre que la norma a aplicar sea susceptible de distinta interpretación que, siendo admitida en Derecho, conduzca a eliminar la desigualdad injustificada que en aquel caso se produce, lo cual supone que si existe esa alternativa de interpretación más conforme con la igualdad su no utilización equivale a una aplicación de la norma que el artículo 14 CE no consiente (SSTC 34/2004, de 8 de marzo de 2004, F.J. 3; 154/2006, de 22 de mayo de 2006, F.J. 8)». Consecuentemente, en caso de duda interpretativa este debe ser el principio interpretativo que ha de orientar la actuación del registrador y de esta Dirección General al interpretar la cláusula testamentaria en cuestión.

Resolución de 27-7-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Cieza, número 3

#### **SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.**

La norma del artículo 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre de 2014, por la que se modifica aquella para la mejora del gobierno corporativo. Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios —y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado—. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del TS transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de admi-

nistración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. art. 160.f Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

Resolución de 27-7-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Santa Fe, número 2

#### SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.

La norma del artículo 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre de 2014, por la que se modifica aquella para la mejora del gobierno corporativo. Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios —y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado—. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del TS transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. art. 160.f Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.



Resolución de 27-7-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos

#### EXPEDIENTE DE DOMINIO DE EXCESO DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Se debate en el presente caso si es inscribible un expediente de dominio para practicar un exceso de cabida cuando concurren las siguientes circunstancias: Según el Registro la superficie de la finca es de 190 m<sup>2</sup>, mientras que el documento judicial indica que la superficie real es de 1.073 m<sup>2</sup> si bien de la certificación catastral resultan 1.062 m<sup>2</sup>. A su vez si se realiza la medición sobre la base gráfica catastral la superficie es aproximadamente de 1.056 m<sup>2</sup>. Junto a estas divergencias en las mediciones, destaca el hecho que trasladando la finca con la pretendida nueva descripción y con el certificado catastral gráfico resulta evidente que tal finca registral 22.824 invade otra colindante, concretamente la registral 22.743, produciéndose una doble inmatriculación de una porción de las mismas. Se ha entendido también reiteradamente, por este Centro Directivo, que las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (puede verse en resoluciones, como la de 25 de noviembre de 2013), pues, en este caso, el juicio corresponde exclusivamente al juez, por ser este quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. No obstante, ello será así, se ha dicho también, salvo que, en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que el exceso no corresponde a la finca ya inscrita, pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación de los documentos judiciales, debe primar la superior exigencia institucional de evitar situaciones de doble inmatriculación, que suponen una grave quiebra de la seguridad jurídica (cfr. resolución de 25 de noviembre de 2013). No es obstáculo, en este supuesto, frente al primer motivo expuesto por el recurrente, que las dudas acerca de la identidad de la finca no se hubieran expresado por el registrador titular en el momento de expedir la oportuna certificación, por no resultar dato alguno relativo al exceso de cabida que se pretendía inscribir.

Resolución de 27-7-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Olmedo

#### CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

En vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio

regulador, según doctrina reiterada (*vid.*, «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. Tratándose de la vivienda familiar adquirida por los cónyuges en estado de solteros por mitad y proindiviso, esta Dirección General ha considerado (cfr. resoluciones de 8 de mayo de 2014, 26 de junio de 2014, 26 de julio de 2014 y 29 de septiembre de 2014 y 19 y 30 de junio de 2015) la existencia de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus resoluciones de 7 de julio de 2012 y 5 de septiembre de 2012, existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos.

Resolución de 27-7-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN EN LA CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS.**

Conforme a los artículos a los que alude el recurrente, singularmente los artículos 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 353.1 del RH, la comunicación de la ejecución hipotecaria a los titulares de cargas posteriores se producirá en el momento de la expedición de la certificación de cargas exigida conforme al artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este supuesto, dicha comunicación se produjo el 12 de diciembre de 2013, en la misma fecha de expedición de la certificación relativa al procedimiento de ejecución de la hipoteca previa, por correo certificado siendo el acuse de recibo de fecha 27 de enero de 2014. A partir de dicha fecha la Agencia Tributaria (titular de las anotaciones de embargo cuya prórroga se pretendía y que habían sido ya canceladas al tiempo de calificar el mandamiento que ordenaba la prórroga) tuvo pues conocimiento de dicha ejecución y con ello de la posibilidad de que como consecuencia de la misma, la garantía de que era titular fuese cancelada. Por lo tanto dicha normativa, en contra de lo que manifiesta el recurrente, no se incumplió. Además de dicha notificación relativa, como se ha dicho, a la existencia del procedimiento, el registrador debe, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 143 del RH, comunicar al órgano que ordenó practicar la anotación preventiva de un embargo, la extensión de los asientos posteriores que produzcan su cancelación. En el supuesto de este expediente dicha comunicación se produjo así mismo una vez practicada la cancelación al despacharse, con fecha 29 de abril de 2015, el mandamiento de cargas derivado del procedimiento de ejecución de la hipoteca anterior por correo certificado siendo recibida por la Agencia Tributaria el día 12 de mayo de 2015. Nuevamente se cumplió la normativa de aplicación. En el supuesto de este expediente, cuando se presenta el mandamiento ordenando la prórroga, está vigente el asiento previo por el que la finca se adjudicaba a un tercero y se cancelaba la anotación cuya prórroga se pretendía, se trata pues de títulos contradictorios, solo el despacho del primero supondrá la imposibi-

lidad de practicar el segundo; por ello la calificación debe efectuarse una vez se despache el primer documento presentado y no antes, como sucedió en este caso. Y despachado este, procede la calificación denegatoria en los términos en que se ha producido. Lo que no cabe es que ante la imposibilidad de practicar la prórroga se devuelva el documento sin emitir la calificación. Por último, en cuando al fondo de la calificación, es requisito indispensable para que pueda extenderse la prórroga de una anotación que esta no se encuentre cancelada, sea por caducidad sea por cualquier otra causa.

Resolución de 28-7-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Archena

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN.**

Se discute en el presente recurso si inscrito un bien a favor de un cónyuge con carácter privativo por confesión del otro puede embargarse por deudas del confesante sin estar demandado el titular registral. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para poder anotar el embargo respecto de los bienes inscritos conforme al número 4 del artículo 95 del RH deberá ser demandado el titular registral, sea o no el cónyuge deudor, dando cumplimiento al principio de tutela judicial efectiva (art. 144.2 del RH).

Resolución de 28-7-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Granada, número 2

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DETERMINACIÓN DEL SOBRANTE Y DE LA DEUDA PENDIENTE. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4.ª DEL REAL DECRETO-LEY 11/2014.**

En el presente caso se da la circunstancia de que las fincas han sido adjudicadas por un valor que es inferior a su respectiva responsabilidad hipotecaria por principal e igualmente inferior a la cantidad reclamada por principal, por lo que, con dicha información (que resulta claramente de confrontar el título presentado y el contenido del Registro) no cabe la posibilidad de que el valor de lo adjudicado exceda ni lo reclamado ni lo garantizado por la hipoteca. De acuerdo con la anterior consideración, no puede sostenerse el defecto alegado por el registrador. El desglose de las cantidades reclamadas por cada finca en nada contribuye a aclarar la posible existencia de sobrante ya que, de la propia documentación presentada y del contenido del Registro, resulta clara la inexistencia del mismo. Confirmada la aplicación al caso concreto del artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el mismo exige para el supuesto de inexistencia de sobrante que se expida una certificación que asegure al deudor ejecutado que pierde el dominio de la finca hipotecada el importe exacto que le queda por pagar a su acreedor y que este solo podrá exigirle por otras vías distintas a la ejecución hipotecaria. De este modo, en base a la obligatoriedad de dicha certificación (la Ley de Enjuiciamiento Civil

afirma que «el Tribunal expedirá»), si no se acredita su expedición no debe inscribirse la adjudicación pues la misma no estaría completa, al no acreditarse a las partes cuál es el importe exacto que ha quedado pendiente, importe que no puede quedar al arbitrio de la parte acreedora, con la correlativa indefensión de la parte ejecutada. La inscripción de la adjudicación, que implica la pérdida del dominio por su titular, debe realizarse cumpliendo estrictamente todas las garantías legalmente establecidas para la protección de sus derechos, entre los cuales se incluyen las previsiones contenidas en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que difícilmente podrían tener operatividad, si la certificación de deuda pendiente prevista en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no se hiciera constar en la inscripción de la adjudicación, al objeto de posibilitar calificaciones futuras que permitan acreditar el cumplimiento de las previsiones que en favor del deudor establece el citado artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A la vista de la afirmación del secretario judicial de que el decreto de adjudicación es firme a 10 de marzo de 2015 y, por tanto, una vez transcurrido con holgura el plazo para interponer el recurso de apelación, el registrador debe pasar por esta declaración, sin exigir mayores aclaraciones de los posibles incidentes procesales que hayan podido tener lugar en el procedimiento. El hecho de que el secretario afirme que el ejecutado planteó oposición a la ejecución y que esta fue inadmitida a trámite no hace sino reforzar la tesis anterior: no solo se afirma que el decreto de adjudicación es firme, sino que dicha afirmación se hace teniendo en cuenta que en su día se promovió oposición a la ejecución. Por tanto, la aseveración de la firmeza del decreto de adjudicación se ha realizado (cosa que no es necesaria, dada la fecha de la diligencia de adición) teniendo en cuenta todas las vicisitudes procesales acaecidas, sin que quepa al registrador discutir dicha aseveración de firmeza de acuerdo con los artículos 100 del RH y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Resolución de 28-7-2015  
(BOE 30-9-2015)  
Registro de la Propiedad de Llanes

#### **HIPOTECA: ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009, DE 31 DE MARZO DE 2009.**

La primera cuestión que se discute es la relativa a los requisitos que han de concurrir en los prestamistas no entidades de crédito para que les sea de aplicación la Ley 2/2009, de 31 de marzo de 2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. Conviene recordar, antes de entrar a examinar las circunstancias concurrentes en este supuesto, que la exposición de motivos de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores sobre bienes inmuebles de uso residencial, establece como objetivo de la misma el garantizar que todos los consumidores que concluyan los contratos de crédito sobre bienes inmuebles disfruten de un elevado grado de protección, con independencia de la finalidad del crédito y del carácter o no de entidad crediticia del prestamista; e impone la obligación de los Estados miembros de exigir a las autoridades competentes que supervisen a los prestamistas y los faculten para obtener los datos que necesiten para evaluar de manera fiable el cumplimiento de sus obligaciones. En consecuencia, ha sido correcta 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 de los asientos de su propio Registro en otras fincas (como también, según ha declarado este Centro Directivo, se encuentra facultado para consultar, a estos efectos, los asientos de otros registros de la Propiedad a través del «Servicio de Interconexión entre los Registros») y no admitir sin más la manifestación negativa del acreedor-cesionario acerca de su condición de profesional. El carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general ni en la específica, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo, la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad solo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido. Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificador sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no solo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral. En este sentido el otorgamiento de sucesivos préstamos hipotecarios en un número considerable constituye un indicio suficiente del desarrollo de una actividad profesional, que justifica la exigencia por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos legales exigibles; quedando desvirtuada la manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, por los datos obrantes en los diferentes registros de la Propiedad, que revelan una habitualidad en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria. ciertamente es difícil establecer objetivamente cuántos créditos son necesarios para considerar que existe habitualidad en su concesión, pero la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 de la repetida Ley que establece que «corresponde a las empresas —acreedores— la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta Ley», lleva a considerar que constituyen suficiente indicio acerca de la cuestión debatida y justificación para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales bien una prueba satisfactoria de su no necesidad. La segunda cuestión que se plantea es si son exigibles estos requisitos a operaciones de cesión de préstamos hipotecarios. 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» (ver arts. 7 y 14.1.a) de la Ley 2/2009), y esos perjuicios pueden generarse durante toda la vida del préstamo.

Resolución de 28-7-2015  
(BOE 30-9-2015)  
Registro de la Propiedad de Tui

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADADA.**

En línea con lo señalado por el TS, este Centro Directivo también ha reiterado, en resoluciones de 17 y 18 de enero de 2007, 20 y 23 de junio de 2007, 1 de octubre de 2007 y 19 de noviembre de 2007, 2 de junio de 2009 y 4 de julio de 2009, 10 de diciembre de 2012, 11 de diciembre de 2013 y 27 de enero de 2015, entre otras, que no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa de todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que puedan disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquellos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias. En cuanto a la posibilidad de embargar bienes de la sociedad ganancial en liquidación, se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral, que también han sido objeto de estudio en numerosas resoluciones. 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). 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, *in fine*, del RH). 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, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1.o, *in fine*, del RH, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis.

Resolución de 29-7-2015  
(BOE 30-9-2015)  
Registro de la Propiedad de Valencia, número 13

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRÓRROGA.**

El asiento de anotación preventiva puede ser objeto de prórroga, como reconoce el propio artículo 86 de la LH, por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque

el asiento. Para que exista prórroga de la anotación es preciso que se ordene así por medio del oportuno mandamiento y que se haga constar por medio de otra anotación con lo que el cómputo de la caducidad del nuevo plazo se iniciará desde la fecha de esta. Así resulta del propio artículo 86 reiteradamente citado. De lo anterior resulta que no toda modificación que pueda producirse de la anotación de embargo y que se refleje en el Registro de la Propiedad constituye una anotación de prórroga de la anotación anterior. Para que así sea es preciso que se ordene y practique precisamente una anotación de prórroga. Fuera de este supuesto la modificación del asiento anterior de anotación preventiva que pueda provocar una anotación posterior producirá los efectos que el ordenamiento prevea para cada supuesto concreto, pero no el de prórroga de la anotación anterior (*vid.*, resolución de 29 de junio de 2013).

Resolución de 29-7-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Torredembarra

**DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: REENVÍO AL DERECHO ESPAÑOL. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA DEL NOTARIO RESPECTO DE PODERES OTORGADOS FUERA DE ESPAÑA.**

El Reglamento (UE) núm. 650/2012, aplicable en España desde el 17 de agosto de 2015, con la sola excepción de algunos derechos familiares que pudieran ser integrados en su artículo 30 (disposiciones especiales sobre algunos bienes inmuebles o empresas) incluye, con claridad, los derechos del cónyuge viudo, en las herencias internacionales, entre los elementos de la ley aplicable a las sucesiones *mortis causa* (arts. 23.2.b). Por lo tanto para las herencias internacionales causadas el día 17 de agosto de 2015 y en adelante, no cabe duda acerca de la aplicación de la ley sucesoria a la posición del cónyuge viudo ni de la aplicación directa del Derecho de la unidad territorial (art. 36.2 del Reglamento) cuando se trate de sucesiones de no españoles, cuya residencia habitual (en los términos establecidos en la norma europea) conduzca a dicha unidad territorial, a reserva de que el Estado en ejecución de sus competencias, dicte normas de conflicto distintas. En el presente caso, sin embargo, dado que la sucesión se abrió con anterioridad a la aplicación del Reglamento, habrá que estarse, conforme a los artículos 12.1 y 9.8.3 del Código Civil, en interpretación de la doctrina del TS citada, a la calificación como derecho familiar ligado al régimen económico matrimonial de la sucesión del cónyuge —pese al carácter sucesorio del mismo en el Estado de origen que causa el reenvío a la ley española— y considerar por tanto, que la sucesión del supérstite en la totalidad del inmueble se produce a consecuencia del pacto conyugal y no de la sucesión. Como indicara este Centro Directivo en resolución de 23 de febrero de 2015, la actividad del notario español ante una representación otorgada en otro Estado, exige una especial diligencia que permita establecer la equivalencia de su función económica y jurídica —o la más análoga— a fin de que pueda surtir efectos en España en virtud del juicio de adecuación realizado por el notario. O lo que es lo mismo el documento debe superar un análisis de idoneidad o de equivalencia en relación a los documentos públicos españoles, requisito sin el cual no puede considerarse apto para modificar el contenido del Registro. El hecho de que el poder haya sido otorgado en otro Estado, no exime al notario de su juicio sobre el mismo, bajo su responsabilidad de conformidad

con el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, modificada por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre de 2005, debiendo hacerse aun con una mayor diligencia en su valoración.

Resolución de 30-7-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 3

#### **RECLAMACIÓN PREVIA EN VÍA ADMINISTRATIVA: RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.**

La doctrina jurisprudencial del TS establece la equiparación del acto de conciliación y la reclamación previa en vía administrativa (sentencias de 20 de marzo de 1975, 26 de mayo de 1988, 15 de marzo de 1993 y 31 de diciembre de 1993, 15 de febrero de 1996 y 15 de marzo de 1996, 27 de enero de 1997 y 11 de diciembre de 1997, 14 de marzo de 2002 y 11 de noviembre de 2003). La exigencia de la reclamación previa tiene como finalidad esencial la de impedir que la Administración, en sus distintos grados y categorías, entre en un proceso sin haber tenido la oportunidad de evitarlo, lo que, sin duda, conduce a una ineludible semejanza con el instituto de la conciliación procesal civil, debido a que ambos actúan a modo de conocimiento de un futuro litigio y, en su caso, como mecanismo para eludir su iniciación. También ha declarado el TC que con relación a la reclamación administrativa previa hay que puntualizar que su función equivale a la de la conciliación preprocesal, toda vez que esta no es ni factible ni obligada cuando el demandado es la Administración, ante la cual debe formularse la mencionada reclamación. En conclusión, la Administración Pública tiene mediante la reclamación previa la posibilidad de conocer la pretensión del administrado que pretende interponer una demanda contra ella, pudiendo resolver el conflicto con carácter previo, pero hay que tener en cuenta que la Administración, a diferencia de lo que sucede en la conciliación desarrollada en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, es juez y parte los procedimientos administrativos en el que existe confrontación con un particular. En el caso de este expediente se ha producido la resolución favorable a la titular registral, que reclama la cancelación de la inscripción extendida a su favor por el error administrativo producido en la subasta y se acompaña mandamiento ordenando la práctica de los oportunos asientos. Se cumple la ejecución del acuerdo y se cumple por tanto el requisito formal para la práctica de los asientos correspondientes. Resulta indudable de igual modo que el deudor intervino como demandado, estando por tanto a su alcance ejercitar cuantos derechos le asistieran en el seno del procedimiento, deberá ser también parte interviniente en el procedimiento del cual resulte la anulación de la adjudicación y la reversión de la titularidad del bien a su favor y si bien en la reclamación previa no consta que tal intervención se haya producido, sí consta que ha sido notificado del acuerdo alcanzado sin que haya interpuesto alegaciones, con lo cual la resolución administrativa ha devenido firme. 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 y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas, constando



en el expediente que el deudor ha sido expresamente notificado y que no ha formulado alegaciones.

Resolución de 28-8-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 6

#### REQUISITOS FISCALES: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR.

No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto (apartados 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 la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida (*vid.*, por todas, las recientes resoluciones de 3 y 10 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014). El principio básico señalado en los artículos 254 de la LH y 54 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, impone un cierre absoluto a los documentos que incluyan actos o negocios jurídicos que supongan una de las variedades de hechos imponible previstos en la ley impositiva mencionada, con la ya prevista excepción de la extensión del asiento de presentación.

Resolución de 2-9-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29

#### CONCURSO DE ACREEDORES: ADJUDICACIÓN EN FASE DE LIQUIDACIÓN.

Cabe recordar que en la liquidación realizada en el procedimiento concursal debe estarse al plan de liquidación aprobado judicialmente y que tiene por finalidad la realización de los bienes integrados en la masa activa del concurso para el posterior pago con su producto a los acreedores (cfr. arts. 154 y siguientes

de la Ley Concursal), si bien el TS en su sentencia de 23 de julio de 2013 ha manifestado que «el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 de la Ley Concursal, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 de la Ley Concursal». La calificación registral no puede ser confirmada, toda vez que la adjudicación se ha realizado al licitador que ha ofrecido mayor precio y del citado pliego de condiciones a que se sujeta la subasta para la realización del bien en cumplimiento del plan de liquidación no resulta prohibición alguna de las posturas presentadas por los acreedores hipotecarios, sin que tampoco exista limitación o prohibición de posturas presentadas conjuntamente por varias personas o entidades.

Resolución de 3-9-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3

#### DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.

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

Resolución de 3-9-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, número 1

#### HIPOTECA: CONCEPTOS CUBIERTOS POR LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

El registrador aprecia en la escritura el defecto subsanable de garantizarse unas comisiones en la cláusula de constitución de hipoteca, que no se contienen en el apartado comisiones y compensaciones establecidas en la escritura, concretamente la comisión por subrogación en la posición acreedora según la Ley 2/1994, de 10 de marzo de 1994. No se regula en la estipulación cuarta, ni en ninguna otra, de manera específica ninguna compensación para el supuesto de que la amortización anticipada total lo fuera por aplicación de la subrogación de acreedores prevista en

la Ley 2/1994. En la estipulación novena (constitución de hipoteca), por el contrario, se garantizan «cuatrocientos cincuenta euros (450,00 euros), para prestaciones accesorias, a fin de garantizar el pago de la compensación por desistimiento y comisiones establecidas en la presente escritura que seguidamente se detallan: comisión por subrogación del deudor, comisión de recibos impagados y para los supuestos en los que no resulte de aplicación la compensación por desistimiento, la comisión por reembolso anticipado parcial y total, y la comisión por subrogación en la posición acreedora según Ley 2/1994, de 30 de marzo de 1994. Por ello, hay que concluir que la redacción es cuanto menos confusa, por cuanto la estipulación novena parece estar contemplando una hipótesis no prevista en la estipulación cuarta, al menos no de fácil justificación, de modo que frente a la aplicación general de las normas interpretativas contenidas en los artículos 1281 y siguientes del Código Civil, deben prevalecer las exigencias de determinación del contenido y alcance de los derechos reales, derivadas del principio de especialidad registral, máxime cuando se compromete directamente el propio principio de accesoriidad hipotecaria. Además, cabe citar en este punto, el artículo 80 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre de 2007, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, en el que se establece que en los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente, aquellas deberán cumplir los requisitos de concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa, requisitos que no concurren en el presente caso.

Resolución de 4-9-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Lepe

#### **PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR.**

Siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el pago, solo si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquel y previa su identificación (art. 202 del Reglamento Notarial) o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el notario al efecto de recibir el requerimiento. En ninguno de estos supuestos se perjudica la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite». Y en el presente caso concurre una de tales circunstancias que permiten tener por practicado válidamente el requerimiento debatido, pues, como puso de relieve este Centro Directivo en la resolución de 20 de mayo de 2015, «no sería congruente provocar la terminación del procedimiento por la imposibilidad de realizar la notificación el domicilio señalado, cuando no se plantea ningún problema en torno a la protección de los derechos del deudor, quien en el presente caso fue debidamente identificado, notificado y requerido de pago en forma personal a través de la correspondiente actuación notarial, y que no solo admitió la notificación sino que consintió con las consecuencias de la ejecución como resulta del otorgamiento de la escritura calificada».

Resolución de 4-9-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de El Campello

**DACIÓN EN PAGO: CAUSA. LA CAUSA DE LOS CONTRATOS ES UN ELEMENTO ESENCIAL DE LOS MISMOS.**

Según la doctrina reiterada de este Centro Directivo («Vistos»), es necesaria la expresión de la causa en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante no solo de la validez del negocio jurídico sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción; por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1277 del Código Civil, porque aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral. En el presente caso aparece una causa explicitada en el título, como es la cesión o dación en pago de deuda, pero el defecto apreciado por el registrador es que dicha causa no es correcta, pues la transmisión no se materializa en favor del acreedor hipotecario, sino en favor de un tercero. Consecuentemente con todo lo expuesto, la nota de calificación debe ser confirmada, pues existe contradicción entre las estipulaciones primera y segunda de la escritura y no queda suficientemente causalizada la transmisión realizada, defecto que, no obstante, será fácilmente subsanable, en cuanto se explicita de manera clara la causa jurídica de la transmisión.

Resolución de 5-9-2015

(BOE 30-9-2015)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 8

**RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA NOTARIAL: ARTÍCULO 153 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.**

Es doctrina reiterada de la DGRN (cfr: resoluciones de 21 de marzo de 2005, 27 de septiembre de 2005 y 20 de diciembre de 2005), que la posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes. Así pues, esta facultad de rectificación por el notario, sin la concurrencia de los otorgantes o sus causahabientes, ha de ser en todo caso, objeto de interpretación restrictiva. En definitiva, el artículo 153 del Reglamento Notarial permite al notario la exclusiva subsanación de aquellos errores materiales, omisiones y defectos de forma que se hayan padecido en los instrumentos públicos como consecuencia de apreciación de hechos o actuación del propio notario. En el supuesto concreto de este expediente, la subsanación no lo es de una manifestación de voluntad hecha por los otorgantes sino de la constatación de un hecho: la expresión de los números del NIE y acreditación de su existencia, que como se manifestó en el otorgamiento de la compraventa estaba solicitada pero aún no concedido. En la subsanación conforme el artículo 153 del Reglamento

Notarial no se hace más que constatar la concesión y el hecho de la existencia y acreditación del NIE, sin que afecte a la declaración de voluntad en absoluto.

Resolución de 7-9-2015

(BOE 1-10-2015)

Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 4

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: NORMAS DE PROCEDIMIENTO. REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO. DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.**

Cuando, como sucede en este caso, han caducado los asientos de presentación anteriores de un documento, 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. 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. También con carácter previo ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la LH el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. Sobre la posibilidad de obtener la reanudación del tracto mediante una sentencia declarativa esta Dirección General, ya desde resoluciones como la de 7 de abril de 2003, viene declarando que «la cuestión no es fácil —decía esta resolución— pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la LH, en sus párrafos 1.º a), 3.º y 6.º permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. art. 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral, de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros tramites (cfr. arts. 201 y 202 de la LH y 286 y 295 de su Reglamento). Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, lo que además en este caso no ha sucedido, 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» (cfr.

resolución de 16 de junio de 2015). Aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa.

Resolución de 8-9-2015

(BOE 1-10-2015)

Registro de la Propiedad de Balaguer

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «*ipso iure*», una vez agotado su plazo de vigencia (art. 86 de la LH), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del RH, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

Resolución de 8-9-2015

(BOE 1-10-2015)

Registro de la Propiedad de Alzira, número 1

#### HERENCIA: IDENTIDAD DE LOS HEREDEROS.

En el caso planteado existen elementos suficientes para considerar que el compareciente es la misma persona que la consignada en el testamento. Si se tienen en cuenta: la circunstancia de que son herederos tres hermanos comparecientes todos ellos en la escritura; la razonable ignorancia del testador acerca de una eventual discrepancia de apellidos en el DNI entre tres hermanos de doble vínculo, conocidos todos, por tanto, por el mismo apellido materno, y la autorización de acta de notoriedad por el notario recurrente, es indudable que se presenta un conjunto de prueba suficiente para disipar cualquier duda que el registrador pudiera albergar acerca de la identidad única del compareciente, duda, por otra parte, no alegada en su nota de calificación, careciendo la extendida de justificación al no responder a las pretensiones de los interesados, expresadas en el título.

Resolución de 9-9-2015

(BOE 1-10-2015)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 6

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.**

Consecuencia del principio de legitimación registral, el principio de tracto sucesivo (art. 20 de la LH) exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos; y, para la inscripción o anotación de las resoluciones judiciales que el titular registral haya sido demandado o haya tenido la intervención adecuada en el proceso. Ciertamente, a este respecto cabe recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo en lo referente al principio de tracto sucesivo al indicar que (cfr. resoluciones de 21 de enero de 1993 y 10 de diciembre de 1998, y arts. 20 de la LH y 209.1 del RH), los actos dispositivos sobre bienes que aparecen registrados en favor del causante pueden acceder directamente al Registro sin necesidad de previa inscripción de la adquisición y partición hereditaria siempre que aparezcan otorgados por quienes acrediten ser los únicos llamados a la herencia y conste su aceptación expresa o derive esta, por ley, del propio acto dispositivo cuya inscripción se solicita, si bien habrá de hacerse constar en la inscripción las transmisiones realizadas (cfr. art. 999 del Código Civil, y párrafos quinto, número 2, y último, del art. 20 de la LH). Y desde la perspectiva procesal, podrán practicarse asientos registrales acreditando el fallecimiento del titular registral y entablarse el proceso contra sus herederos, (cfr. art. 166 del RH). Respecto del segundo defecto, la registradora rectifica su nota de calificación, reduciendo el defecto inicialmente expuesto, en cuanto a que los elementos que se pretenden segregar deben estar descritos conforme a lo dispuesto en los artículos 9 de la LH y 51 de su Reglamento. Rectificada la nota de calificación y limitado exclusivamente el defecto a la falta de descripción de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, el defecto debe ser confirmado.

Resolución de 9-9-2015

(BOE 1-10-2015)

Registro de la Propiedad de Albacete, número 4

**CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.**

En vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (*vid.*, «Vistos»), deben resolverse a

favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. Tratándose de la vivienda familiar adquirida por los cónyuges en estado de solteros, esta Dirección General ha considerado (cfr. resoluciones de 8 de mayo de 2014, 26 de junio de 2014, 26 de julio de 2014 y 29 de septiembre de 2014 y, 19 y 30 de junio de 2015) la existencia de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus resoluciones de 7 de julio de 2012 y 5 de septiembre de 2012, existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos.

Resolución de 10-9-2015

(BOE 1-10-2015)

Registro de la Propiedad de Torrent, número 1

#### URBANISMO: AFECCIONES Y CONDICIONES DE LICENCIAS EN LEGISLACIÓN VALENCIANA.

La condición que se incorpore a una licencia debe estar fundada en las condiciones legales urbanísticas aplicables en ese momento, derivadas de la Ley y el Planeamiento, y pasan a formar parte del contenido del acto administrativo de autorización, en el sentido de modalizar el ejercicio del derecho que se legitima, en el marco de una relación jurídico administrativa entre la Administración y su titular, cuyo incumplimiento puede motivar la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística, otorgándose salvo el derecho de propiedad y perjuicio de tercero, respetando las situaciones jurídico privadas —arts. 10 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales—. Así, entre los actos administrativos inscribibles, se hace mención expresa de «las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes» —art. 51.1.d de la Ley de suelo y resoluciones de 14 de mayo de 2005, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011 y 22 de junio de 2013—. Tales determinaciones, salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo —art. 52—. Reiteradamente esta Dirección General ha afirmado (por todas, resoluciones de 27 de febrero de 2012 y 22 de junio de 2013) que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. arts. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de 1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del RH faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el



Registro. En consecuencia tratándose de documentos administrativos, uno de los extremos que está sujeto a la calificación registral es precisamente si los trámites del procedimiento están debidamente relacionados con el titular registral o lo que es lo mismo si el titular registral ha tenido en el procedimiento la posición jurídica contemplada por el ordenamiento (cfr. art. 99 del RH). En el caso del presente expediente, que plantea inscripción registral de determinadas condiciones de afección y derechos urbanísticos, en el ámbito de la legislación urbanística valenciana, mediante la presentación de mandamiento administrativo de inscripción, junto con una copia confrontada con el original de declaración de interés comunitario, una copia confrontada con el original del decreto del Ayuntamiento de concesión de licencia de obras y copia confrontada con el original de un acta de manifestaciones, no puede mantenerse, según las consideraciones expuestas, el defecto consistente en la exigencia de escritura pública en que los propietarios y la entidad que ha obtenido la declaración de interés comunitario consignen la vinculación del terreno y demás circunstancias exigidas en la ley y en la declaración de interés comunitario. No se estima necesaria la escritura pública, pues si bien, esta tiene como contenido propio las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases —arts. 17 de la Ley del Notariado y 144 del Reglamento Notarial—, en el presente supuesto se trata de la inscripción del contenido de un acto administrativo, que utiliza como título formal la certificación administrativa —art. 52 de la Ley de suelo—, del que es preciso que resulte la intervención del titular registral, bien por medio de instancia, acta notarial o en el curso de un procedimiento al efecto, en el marco de una relación jurídico administrativa y no de Derecho privado, como es el caso —art. 47 de la Ley de suelo—.

Resolución de 10-9-2015

(BOE 1-10-2015)

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

**URBANISMO: VENTA DE CUOTA INDIVISA DE FINCA NO URBANIZABLE EN ANDALUCÍA.**

Es cierta la argumentación de los recurrentes de considerar que una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. Siendo eso así la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría un acto neutro dese el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. En el supuesto al que se refiere este recurso, adquiere relevancia a estos efectos lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 8 del Decreto 60/2010, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En ese contexto, el artículo 79 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio de 1997, 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 dispone que los registradores de la propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la

escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente. Así ha ocurrido en este caso, dando lugar a la resolución de 7 de abril de 2015, de la Alcaldía de Chiclana de la Frontera, declarando la existencia de posible parcelación ilegal al carecer de la preceptiva licencia urbanística o declaración de innecesariedad.

Resolución de 11-9-2015

(BOE 1-10-2015)

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 2

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR.**

En este caso, y conforme al tenor literal de los artículos 685.1 y 686.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el tercer poseedor deberá ser demandado y requerido de pago. Se plantea la cuestión de si la notificación posterior puede suplir la falta de demanda y requerimiento de pago. La notificación permite al titular de derechos inscritos con posterioridad a la ejecución de la hipoteca y que no ha tenido conocimiento de la ejecución, pagar y subrogarse en la posición del acreedor, pero como ha señalado esta Dirección General aunque, con posterioridad a la demanda se le notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra los mismos, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la LH para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. La consecuencia derivada de la falta de requerimiento de pago es la nulidad del procedimiento sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al correspondiente trámite procesal, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000. En línea con lo anterior, la situación es distinta en el caso de que el tercer poseedor inscriba su derecho con posterioridad a la interposición de la demanda ejecutiva pero antes de la expedición de certificación registral de dominio y cargas, puesto que faltando la acreditación de su derecho frente al acreedor en los términos antes examinados, no habrá podido ser demandado ni requerido de pago al iniciarse el procedimiento, de tal modo que, para evitar su indefensión, deberá ser notificado de la existencia del proceso de ejecución conforme a lo previsto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Resolución de 14-9-2015

(BOE 8-10-2015)

Registro de la Propiedad de Negreira

#### **CONCENTRACIÓN PARCELARIA: OBSTÁCULOS QUE SURJAN DEL REGISTRO.**

Se trata pues de dilucidar en este recurso si, presentadas diversas copias parciales de una concentración parcelaria, pueden inscribirse las parcelas resultantes de esta cuando sobre las fincas situadas en su perímetro se han llevado a cabo distintos proyectos de actuación urbanística que han causado los pertinentes asien-

tos en el Registro de la Propiedad. Es indudable que en el momento de iniciarse el procedimiento las fincas tenían la condición de rústicas y así aparecían también en el Registro de la Propiedad por lo que no procede cuestionar la competencia de la Administración Agraria para desarrollar el procedimiento de concentración. Por lo tanto el defecto en cuanto a este punto debe decaer. Parece evidente que se han superpuesto en el tiempo distintos desarrollos, en principio contradictorios entre sí, que afectan a la calificación urbanística de los terrenos, situación que evidencia un problema de coordinación que en ningún caso puede ser objeto de resolución mediante recurso. La constancia de la concentración en ningún caso implica un cierre registral pudiendo producirse transmisiones o modificaciones en las fincas afectadas. Finalizado el procedimiento los artículos 222 y 235.1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario imponen una inscripción obligatoria de las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación sin hacerse referencia, salvo en los casos del artículo 193 de la citada norma, a las parcelas de procedencia aun cuando consten inscritas a favor de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. Hay por tanto una excepción al principio de tracto sucesivo de forma que el registrador no podrá impedir la inscripción por este motivo. En esta misma línea el citado artículo 235 en su punto 3.º permite denegar o suspender la inscripción por obstáculos que surjan del Registro, distintos de los de los asientos de las antiguas parcelas. Las inscripciones derivadas de las actuaciones urbanísticas se practicaron en virtud de actos administrativos firmes que gozan de presunción de validez, resultantes de procedimientos en cuya tramitación adquiere especial relevancia el sometimiento a información pública de los acuerdos adoptados. Como consecuencia de la práctica de dichos asientos las parcelas resultantes dejaron de tener la calificación de suelo rústico. Dada la situación registral existente en el momento en que se presentan las actas de reorganización en el Registro y puesto que las fincas de origen sobre las que se desarrollaron los procedimientos urbanísticos se identifican perfectamente con las aportadas a la concentración, es evidente que los pronunciamientos derivados de esta, tanto en la configuración del suelo como en cuanto a su condición de rústico son incompatibles con los derivados del desarrollo urbanístico. Por lo que el defecto en este punto debe confirmarse. Por último, en cuanto a las referencias que efectúa la recurrente en torno a improcedencia de las inscripciones practicadas, tal valoración no es objeto del recurso. Constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párr. tercero de la LH).

Resolución de 14-9-2015  
(BOE 8-10-2015)  
Registro de la Propiedad de Bande

#### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.**

El artículo 53, apartado 7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social dispone: «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». Esa total

coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos, que es tanto como decir la finca misma, sin que sea preciso exigir esa coincidencia en relación con las posibles edificaciones existentes en la finca.

Resolución de 15-9-2015

(BOE 8-10-2015)

Registro de la Propiedad de Albacete, número 4

#### **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la LH no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la LH dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene». No puede decirse que en el presente caso estemos ante un error de concepto imputable al registrador, cuya rectificación precisaría su consentimiento o resolución judicial, error que además el registrador no reconoce. Pero aun cuando en el título se invoque el error, lo que es indudable es que en el mismo se reconoce una inexactitud registral cuya rectificación se solicita y para la que consta el consentimiento unánime de todos los interesados, tratándose de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad, por lo que se hace innecesario el otorgamiento de otra escritura y puede procederse a la rectificación si bien esta se llevará a cabo por aplicación del artículo 40.d) de la LH y no por aplicación del artículo 216 como error de concepto, como pretende la notaría recurrente y como se manifiesta en la escritura.

Resolución de 15-9-2015

(BOE 8-10-2015)

Registro de la Propiedad de Requena

#### **CONDICIÓN RESOLUTORIA: EFECTOS RESPECTO A LOS TITULARES DE INSCRIPCIONES POSTERIORES.**

En el caso que nos atañe, los titulares de diversos asientos posteriores al de la permuta no han intervenido en la sentencia que ordena la resolución del negocio de permuta, ni en la ejecución de la misma que posteriormente genera el correspondiente auto de restitución del dominio y mandamiento de cancelación de cargas posteriores, ni tampoco constaba anotada la demanda de su ejercicio al tiempo de la aparición de dichos titulares registrales, por lo que el mandato imperativo del artículo 24 de nuestra Carta Magna, concretado entre otros en los preceptos números 20, 37, 40 y 82 de la LH impide la cancelación o modificación de los asientos de dichos titulares posteriores sin su consentimiento expreso o

tácito, voluntario o forzoso. Consecuencia del principio de legitimación registral, el principio de tracto sucesivo (art. 20 de la LH) exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, y, para la inscripción o anotación de las resoluciones judiciales que el titular registral haya sido demandado o haya tenido la intervención adecuada en el proceso. Para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores —cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución— es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado. En definitiva, dada la singular relevancia del cumplimiento de la condición este ha de ser probado adecuadamente, de suerte que en el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se resuelve, incluso en el caso de que se haya allanado a la demanda, la sentencia solo producirá efectos contra este (de ahí la posibilidad de la reinscripción a favor del transmitente, que el registrador no cuestiona). Ciertamente la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (*vid.*, STS de 18 de septiembre de 1996). Pero, como ha señalado la doctrina más autorizada, estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. art. 42, núm. 1, de la LH). Todo ello confirma la necesidad de que los titulares de asientos que hayan de ser cancelados a resultas del ejercicio de una condición resolutoria inscrita tengan la posibilidad de intervenir en el procedimiento para poder alegar lo que convenga a su derecho en relación a la concurrencia o no de los presupuestos de la resolución, y ello no solo por la exigencia constitucional de tutela judicial efectiva contenida en el artículo 24.1 de nuestra Carta Magna y refrendada por el artículo 20 de la LH (*vid.*, resolución de 19 de noviembre de 1996), sino además por la necesidad de evitar acuerdos entre transmitente y adquirente en perjuicio de los titulares de asientos posteriores (*vid.*, resolución de 19 de junio de 2007).

resoluciones de 16-9-2015

(BOE 8-10-2015)

Registro de la Propiedad de Escalona

#### **CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO: AMPLIACIÓN.**

En la medida en que la argumentación del registrador, aunque escueta, es suficiente para la comprensión del obstáculo que impide la inscripción, y teniendo en cuenta, especialmente, que dicha calificación no parece haber ocasionado indefensión en la parte recurrente, razones de economía procesal aconsejan entrar en el fondo del asunto. Se debate en este recurso la posibilidad de anotar, con el mismo rango que la anotación original, lo que el recurrente describe como

«aumentos de deuda producidos en el mismo expediente ejecutivo de apremio administrativo y por los mismos conceptos tributarios que tienen carácter periódico»; a lo que el registrador no accede alegando que la doctrina de la ampliación de embargo conservando el rango procede en los casos de nuevos vencimientos de la misma obligación, pero no por nuevas deudas posteriores. Descartada la aplicación supletoria de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resulta plenamente aplicable la doctrina contenida en la resolución de 28 de julio de 2012. Es decir, el asiento de anotación de embargo refleja la deuda contenida en la diligencia de embargo, sin que pueda pretenderse que garantice deudas posteriores de vencimientos periódicos, aunque sea por el mismo concepto que las ya anotadas. En esta línea, admitir la pretensión de recurrente implicaría que anotado un embargo por impago de una anualidad de un impuesto periódico, quedarían tácitamente garantizados todos los hipotéticos impagos sucesivos con carácter indefinido, lo cual, como ya hemos avanzado, no puede cohonestarse con los principios generales en sede de tercerías, preferencias credituales, concurrencia de ejecución, y tutela judicial efectiva; así como con los principios registrales de prioridad y legitimación registral.

Resolución de 17-9-2015

(BOE 8-10-2015)

Registro de la Propiedad de Terrassa, número 2

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

En cuanto a la pretensión del recurrente de que se acuerde la revocación de la inscripción ya practicada a favor de don G. D. M. y doña M. C. A. G., resulta imprescindible recordar el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales de tal manera que, como resulta de la doctrina reiterada (por todas citaremos la resolución de 17 de enero de 2001) el recurso no es el medio adecuado para plantear cuestiones relativas a asientos registrales vigentes, debiendo dirimirse tales cuestiones en sede judicial respetando el principio de tutela judicial efectiva de todos aquellos que pudieran ostentar interés legítimo en el mismo. Dicha sentencia, en su caso, deberá presentarse en el Registro de la Propiedad al objeto de que se proceda a su calificación. Pero no procede que sea esta Dirección General la que determine la inscripción de dicha sentencia que ha sido aportada en fase de recurso, pero no al registrador al tiempo de la calificación. Caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. Por todo lo expuesto, no procede sino confirmar el defecto.

Resolución de 17-9-2015

(BOE 8-10-2015)

Registro de la Propiedad de Valverde

**CONDICIÓN RESOLUTORIA: EFECTOS RESPECTO A LOS TITULARES DE INSCRIPCIONES POSTERIORES.**

Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de cancelar, por medio de mandamiento judicial firme, los asientos posteriores a una condición resolutoria inscrita en el Registro, cuyos titulares no han sido parte o intervenido en el procedimiento de resolución, ni consta previamente anotada la demanda de ejercicio de la citada condición resolutoria. Consecuencia de este principio de legitimación registral, el principio de tracto sucesivo (art. 20 de la LH) exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, y, para la inscripción o anotación de las resoluciones judiciales que el titular registral haya sido demandado o haya tenido la intervención adecuada en el proceso. En base a todo ello, no puede prosperar la alegación impugnativa de la recurrente basada en el argumento de que el Registro ya publicaba la existencia de la condición resolutoria y sus efectos, porque una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que solo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos.

Resolución de 18-9-2015

(BOE 8-10-2015)

Registro de la Propiedad de Jijona

**PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.**

Como ha entendido reiteradamente este Centro Directivo (*vid.*, las resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), una modificación en la descripción de los elementos privativos como la presente (y aun cuando sea obligatoria por la necesaria adecuación de la edificación a la licencia municipal correspondiente), al afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requiere el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), de modo que no podrá inscribirse la modificación si no se ha otorgado «*uti singuli*» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. art. 20 de la LH), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. art. 17, regla 8, de la Ley

sobre Propiedad Horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales. Cuestión distinta es que en caso de que la modificación de la superficie no afectare a todos los elementos privativos fuera necesario además, junto con ese acto esencial individual, un acto colectivo como es la conformidad de la junta con las correspondientes descripciones, toda vez que dicha modificación afectaría a elementos comunes (cfr. resolución de 12 de diciembre de 2002). En el documento presentado a inscripción no se declara ninguna obra, sino que simplemente se especifican pequeñas diferencias respecto de unas superficies que habían sido incorrectamente expresadas y que ahora se ajustan a la realidad física no alterada, incorporándose a la escritura licencia de legalización de obras, manifestando el técnico, en la escritura, su adecuación al proyecto para el que se obtuvo la licencia de legalización, sin que se haga declaración de fin de obra, de suerte que, como alega la recurrente, los requisitos exigidos por la registradora solo deberán acreditarse cuando se declare la terminación de la obra respecto de los concretos elementos privativos que figuran en construcción y se solicite la constancia de dicha terminación —lo que no se ha solicitado en el documento calificado.

Resolución de 18-9-2015

(BOE 8-10-2015)

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 2

#### PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la LH, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (art. 20 de la LH). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona jurídica distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción del ahora calificado sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgado por titular anterior de quien trae causa el actual (cfr. art. 17 de la LH).

Resolución de 19-9-2015

(BOE 8-10-2015)

Registro de la Propiedad de Santa Fe, número 1

#### PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: D.T. 4.ª LEY 1/2013.

Como cuestión previa es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos 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. La exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. En el caso de este expediente, el procedimiento se ha seguido con los ignorados herederos de la titular registral, sin que conste haber intervenido nadie en calidad de representante de los derechos e intereses de dicha herencia yacente. En el presente expediente el secretario judicial manifiesta en el testimonio que el decreto es firme, pero a pesar de haberse realizado por el secretario judicial —que ostenta la fe pública judicial conforme al artículo 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil— declaración expresa de firmeza de las resoluciones presentadas a inscripción, habiendo sido dicha declaración verificada el 30 de enero de 2013 y siendo el ejecutado susceptible de ser considerado consumidor y por tanto de padecer cláusula abusiva (arts. 3 y 82 de la Ley General de Consumidores y Usuarios), en tanto no quede justificada judicialmente la puesta en posesión de la finca antes del 15 de mayo de 2013 o, en su caso, la no formulación en plazo o formulación insatisfactoria del incidente relacionado por parte del ejecutado, no puede procederse a la inscripción del decreto presentado, sin perjuicio de la posibilidad de que se tome anotación preventiva.

Resolución de 21-9-2015

(BOE 14-10-2015)

Registro de la Propiedad de Osuna

#### LEGADO: REQUISITOS DE LA ENTREGA DE LEGADOS.

El artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Cabe afirmar que fuera de los casos en que el legatario fuera ya poseedor —se entiende posesión al tiempo de la apertura de la posesión y no ahora como sostiene el recurrente— tan solo sería admisible la toma de posesión por el mismo si, no existiendo legitimarios, el testador le hubiera facultado expresamente para ello (primero de los supuestos contemplados en el art. 81 del RH), posibilidad que no se da en el supuesto de hecho de este expediente, al no haber previsión testamentaria de la causante sobre tal extremo. Por ello, habida cuenta de la inexistencia de contador-partidor o albacea facultado para la entrega, es de aplicación lo previsto en el apartado c) del citado precepto reglamentario, de modo que no habiendo institución de heredero testamentario, procede la declaración abintestato del mismo, por lo que no es posible la inscripción de la escritura calificada, pues no cabe la

eventual toma de posesión por sí de algunos de los legatarios favorecidos en el testamento, dado que tal posibilidad tiene como presupuesto ineludible la de la entrega por el heredero abintestato, que en este caso parece ser el Estado —a la vista de las manifestaciones de la registradora y el recurrente—. Este Centro Directivo se ha manifestado sobre esta cuestión de la identificación de la finca legada, en resolución de 5 de diciembre de 2003, donde recoge el supuesto de las dudas planteadas acerca de la identidad entre el bien que un causante en su testamento atribuye a uno de sus herederos a título de prelegado y el bien que se entrega en escritura de «aceptación unilateral de legado» otorgada solo por el heredero beneficiario. La Dirección General considera que la duda es razonable, si está fundada en la omisión de datos esenciales en la descripción de los inmuebles y en que hay varios en la misma localidad. Pero lo más destacable es que, para el Centro Directivo no resulta suficiente para despejar las dudas un acta de manifestaciones otorgada por distintas personas que afirman tal correspondencia, sino que tendrían que ser los propios interesados en la herencia o quienes por ley tengan facultades de interpretación del testamento, quienes resuelvan tal discrepancia, sin perjuicio de acudir a la vía judicial en caso de falta de acuerdo.

Resolución de 21-9-2015

(BOE 14-10-2015)

Registro de la Propiedad de Picassent, número 1

#### CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: MODIFICACIÓN DE CONTENIDOS PURAMENTE PATRIMONIALES. NEGOCIO JURÍDICO: EXPRESIÓN DE LA CAUSA.

En el supuesto de este expediente, existe sentencia firme de divorcio por la que se aprueba el convenio regulador, quedando disuelta la sociedad conyugal y se liquida y adjudica el pleno dominio de la finca al exesposo. Ahora, nueve años después, se otorga una escritura pública titulada de liquidación de sociedad de gananciales por la que se modifica el convenio regulador y se realiza otra liquidación distinta de una de las fincas, adjudicándose esta finca a la exesposa, en ejercicio de la autonomía de la voluntad. Esta Dirección General en sus resoluciones de 3 de octubre de 1998 y 5 de febrero de 2003 manifestó que la aprobación judicial que el artículo 90 del Código Civil exige para los acuerdos adoptados por los cónyuges al regular las consecuencias del divorcio —o para su posterior modificación—, se predica no respecto de todos los recogidos en el convenio sino, exclusivamente, de aquellos que afectan a los hijos o que incidan sobre aspectos que de modo expreso quedan sustraídos a la autonomía de la voluntad, lo que no ocurre con las previsiones de exclusión índole patrimonial que afecten únicamente a los cónyuges, cual es el caso del presente expediente. En este expediente no estamos ante una rectificación del convenio regulador en el sentido de rectificar un error padecido en su confección pretendiendo las partes que su contenido se ajuste a lo realmente querido. De su propio tenor, se deduce que lo que realmente se pretende es una modificación del convenio regulador, que se corresponde con una nueva declaración de voluntad, a un nuevo negocio jurídico, produciendo efecto de transmisión del dominio de la finca del patrimonio del marido al patrimonio de la mujer. Ciertamente, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que

son válidos y eficaces los desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges (en este caso excónyuges) y, por tanto, entre su patrimonio privativo y el consorcial, siempre que queden especificados en el título los elementos esenciales del negocio jurídico y, entre ellos, la causa del negocio, como exige el principio registral de especialidad o determinación. Así lo ponen de manifiesto las resoluciones de 8 de mayo de 2014, 2, 4 y 26 de junio de 2014, 1 de julio de 2014 y 6 de septiembre de 2014, señalándose en esta última que «la especificación de la causa es imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda cumplir con la función calificadora y después practicar debidamente los asientos que procedan». En el contexto de la escritura que motiva la presente resolución ha de entenderse que esta causa, «modificación», no es suficiente para provocar la transmisión dominical realizada. La «modificación» por sí no constituye un título traslativo de dominio.

Resolución de 22-9-2015

(BOE 14-10-2015)

Registro de la Propiedad de Villena

#### **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE EXCESOS DE CABIDA: REQUISITOS.**

Las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del RH no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez. En el caso ahora debatido, consta que a la demanda con que se inició el expediente de dominio para acreditar la mayor cabida de la finca se acompañó una certificación catastral descriptiva y gráfica de bienes inmuebles de naturaleza rústica, emitida por la Dirección General del Catastro de Alicante, relativa al inmueble con referencia catastral 03123A013000300000RJ. Pero no consta que el auto judicial expresamente declarara acreditado que la finca registral, con su mayor cabida, se correspondiera con dicho inmueble catastral o que ni siquiera mencionara incidentalmente tal correspondencia. Si así hubiera sido, probablemente bastaría la remisión a la delimitación geográfica contenida en dicha certificación catastral para entender cumplida la exigencia legal y reglamentaria de expresión de los linderos de la finca. El que los nombres de los colindantes catastrales, que no son linderos fijos, sino linderos personales, no coincidan con los nombres de los colindantes personales meramente mencionados en la descripción registral de la finca, no constituye defecto, por lo que el señalado por el registrador en ese sentido ha de ser revocado. En los expedientes de dominio para la inscripción de excesos

de cabida que superen la quinta parte es preciso aportar la certificación catastral coincidente. Hay que señalar que en relación con el trámite previsto por el artículo 201 de la LH, resulta del auto la citación a los que han sido tenidos por el juez como titulares de los predios colindantes, aunque no fueran coincidentes con los meramente mencionados como colindantes en la descripción registral, pues tal mención registral no hace fe de su contenido.

Resolución de 22-9-2015

(BOE 14-10-2015)

Registro de la Propiedad de Jumilla

#### CONCURSO DE ACREEDORES: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO Y CANCELACIÓN DE ANOTACIONES PREVIAS AL CONCURSO.

En el ámbito concursal, si bien el principio de tracto sucesivo puede ser objeto de cierta modulación, no puede ser excepcionado. De esta manera, la regla general de intervención del titular de un asiento para su eventual modificación o cancelación sufre alguna variación en ciertas fases del procedimiento concursal, cuya jurisdicción universal se reconoce en el artículo 8 de su ley reguladora, por lo que la participación directa de todos los titulares afectados en las actuaciones concretas pudiera suponer una desvirtuación del proceso concursal, suponiendo restricciones, detenciones o retrasos innecesarios o injustificados en el mismo. Pero esta consideración no puede impedir respetar el principio básico de tracto sucesivo y legitimación registral, debiendo exigirse una participación mínima de los titulares de derechos de reflejo registral previo a la declaración de concurso. El apartado tercero del artículo 55 dispone que «cuando las actuaciones de ejecución hayan quedado en suspenso conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, el juez, a petición de la administración concursal y previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados cuando el mantenimiento de los mismos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado». Esta competencia del juez del concurso para cancelar embargos, queda sometida a una triple condición: a) que la decrete el juez del concurso a petición de la administración concursal; b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados, lo que, como se verá, resulta relevante a los efectos de la resolución del presente recurso.

Resolución de 24-9-2015

(BOE 14-10-2015)

Registro de la Propiedad de Vigo, número 5

#### PROPIEDAD HORIZONTAL: REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN.

Los pisos o locales de un edificio —finca registral 1280— pueden ser susceptibles de inscripción cada uno de ellos como una sola finca, conforme el artículo 8.5 de la LH, pero deberá constar previamente en la inscripción del inmueble la constitución en régimen de propiedad horizontal con los requisitos exigidos

por la ley. El artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal recoge el principio general de la necesidad de autorización de los propietarios para la constitución de ese régimen así como para la fijación de las nuevas cuotas de participación en el título constitutivo. De este resulta que para la constitución del título de una propiedad en régimen de división horizontal, se exige el acuerdo de todos los propietarios existentes (párrafo segundo), por laudo o por resolución judicial siendo también necesario este acuerdo para cualquier modificación del título (último párrafo). Centrados en el objeto de este expediente, se plantea la necesidad de ese acuerdo. Ciertamente la cuestión aparece resuelta por la RDGRN de 7 de mayo de 2014, en cuyos fundamentos se señala —referido a la agrupación de los pisos o locales y sus anejos—, que en cuanto a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran de forma que la exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones: una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio por pisos, esto es, el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales, y otra, la consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad, esto es, el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios.

Resolución de 24-9-2015

(BOE 14-10-2015)

Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera

#### PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA: ANULACIÓN JUDICIAL Y PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

La cuestión que se plantea en el presente recurso no es tanto determinar el alcance de la sucesión «*ex lege*» de los deberes y situación jurídica del propietario conforme a la legislación urbanística, sino el grado de intervención que debe tener el titular registral al objeto de que se haga constar en el Registro de la Propiedad las consecuencias de la declaración de nulidad de un proyecto de reparcelación por resolución judicial. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia esta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. En este sentido, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son estas, como sucede en el supuesto de hecho que nos ocupa (en el que se solicitaba la declaración de nulidad de la totalidad del proyecto de reparcelación, por lo que la eventual nulidad alcanzaba a todas las

fincas de resultado), no existía ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 51.1.f) del texto refundido de la Ley de suelo, sin que esta anotación preventiva se tomase en su momento en el supuesto de hecho planteado en el presente expediente, omisión que da lugar, por aparición sobrevenida de nuevos titulares, al obstáculo registral ahora examinado, siendo insuficiente desde el punto de vista del requisito del tracto sucesivo los emplazamientos que se hicieron a los titulares registrales que a la sazón lo eran en el momento de iniciarse la tramitación del procedimiento judicial. La Sala de lo Contencioso de nuestro TS ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su sentencia de 16 de abril de 2013 que 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.

Resolución de 25-9-2015

(BOE 14-10-2015)

Registro de la Propiedad de Gandía, número 4

#### ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS.

La LH, en su artículo 40.d) determina que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Como se deduce con toda claridad de los preceptos transcritos, la rectificación solicitada de la inscripción exige el consentimiento de su titular o, en su defecto, una resolución judicial en procedimiento seguido contra este titular registral. Por ello, la negativa de la registradora de la propiedad a practicar el asiento de presentación del documento presentado está plenamente justificada. El artículo 420 del RH expresamente dispone que los registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos, diciendo en su apartado primero literalmente: «los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuya eficacia registral». Ninguna disposición legal atribuye eficacia registral al documento privado que pretende dejar sin efecto un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales.

Resolución de 25-9-2015

(BOE 14-10-2015)

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 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 (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 predispuestas 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 contraría a una norma prohibitiva. Eso es lo que precisamente ha hecho el registrador, aunque quizá no con toda la claridad argumentativa que sería deseable, por lo que el defecto debe ser confirmado al encontrarse suficientemente fundamentada la nota de calificación y haber actuado el registrador dentro del marco de extensión de sus facultades calificadoras

Resolución de 29-9-2015

(BOE 22-10-2015)

Registro de la Propiedad de Las Rozas, número 2

**PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTACIÓN SUCESIVA DEL MISMO TÍTULO. CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN EN FASE DE LIQUIDACIÓN Y CANCELACIÓN DE CARGAS.**

Cuando haya caducado el asiento de presentación anterior 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; 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. Para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizatorio, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo. Pero para inscribir la transmisión es imprescindible que el título material —en este caso la enajenación autorizada por el juez— conste en el título formal adecuado, es decir, «el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquella y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite» (art. 33 del RH). El título a efectos de la inscripción será por tanto —como título principal— la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial. Respecto de la cancelación del asiento que refleja la posición registral del ano-

tante previo al concurso como consecuencia de la ejecución de una operación de liquidación aprobada por el juez de lo Mercantil competente para el desarrollo del proceso concursal, esta Dirección General ha reiterado recientemente (*vid.*, la resolución de 2 de julio de 2015) que el principio de tracto sucesivo instaurado en el artículo 20 de la LH, corolario y garante de la prohibición de indefensión ante los tribunales reconocida en el artículo 24 de nuestra Carta Magna, impone que ningún asiento del Registro puede ser objeto de alteración, modificación o cancelación sin la intervención de su titular registral, ya sea por vía voluntaria o forzosa. En el supuesto estudiado, del mandamiento no resulta intervención alguna del titular del derecho objeto de la anotación que se pretende cancelar, por lo que la rectificación o eliminación de su posición o titularidad registral no puede llevarse a cabo sin su consentimiento o sin que haya sido notificado conforme a lo establecido legalmente. La competencia del juez del concurso para cancelar embargos, queda sometida a una triple condición: a) que la decrete el juez del concurso a petición de la administración concursal; b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados, lo que, como se verá, resulta relevante a los efectos de la resolución del presente recurso. No cabe duda alguna de que esta actuación de notificación al titular de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del registrador. Pero una vez que en los documentos presentados se afirma por el juez que se ha notificado y se ha dado audiencia a tales acreedores, el registrador ha de pasar por ello, no habiéndose cuestionado la competencia de este funcionario ni el carácter público del documento calificado (cfr. art. 100 del RH). Por ello, no puede confirmarse en este extremo la calificación impugnada. Habida cuenta de las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los artículos 148 y 155 de la Ley Concursal, y teniendo en cuenta el ámbito de calificación del registrador conforme al artículo 132 de la LH a la hora de cancelar la hipoteca —aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal— debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios no solo del plan de liquidación sino también de las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial. Obviamente, si los titulares de las hipotecas estuvieran personados en el procedimiento concursal, la mera personación supone la posibilidad de conocimiento del plan presentado, ya que el plan debe quedar de manifiesto en la Secretaría del Juzgado durante el plazo de quince días a fin de que los interesados puedan formular observaciones y proponer modificaciones (art. 148.2 de la Ley Concursal). Pero conocimiento potencial no equivale a conocimiento real. Puede suceder que, por una u otra razón, el acreedor hipotecario, por considerar erróneamente que el plan no le afecta, no aproveche las oportunidades legalmente ofrecidas. Por esta razón, sin esa notificación al titular registral de la hipoteca, con expresión de las medidas que se hubieran adoptado o se proyecten adoptar para la satisfacción de los créditos respectivos la cancelación no puede ser decretada por el juez.

Resoluciones de 1-10-2015

(BOE 22-10-2015)

Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO: ENAJENACIÓN.**

El registrador tiene que calificar que se hayan cumplido los trámites esenciales del procedimiento administrativo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el artículo 62.1.e) de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común que solo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública «ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido». Se requiere, pues, un doble requisito: Ostensibilidad de la omisión del trámite o del procedimiento y que ese trámite no sea cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. La doctrina y la jurisprudencia han venido acuñando el patrimonio municipal del suelo como un recurso o instrumento esencial de la gestión municipal, para conseguir los fines de la ordenación urbanística, el equipamiento dotacional y garantizar el acceso a la vivienda en especial para los sectores de la población más desfavorecidos. Dada su finalidad, las normativas reguladoras del suelo han incorporado a su legislación tanto la relación de destinos a que pueden destinarse dichos bienes, como la forma de su enajenación. El artículo 176 de la Ley del Suelo de Madrid dice que: «Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines: (...) c) Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos (...) f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades: (...) 2.º Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a redes públicas». Finalmente su artículo 178.1 dispone: «Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes de la Comunidad de Madrid y de los municipios clasificados como suelo urbano y urbanizable pueden ser: (...) e) Permutados por terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos». Resulta que si como consecuencia de la modificación del planeamiento que legitimó la actividad de ejecución, variaron las obligaciones del urbanizador y eso provocó la modificación del primitivo convenio urbanístico en que se formalizó la concesión, la transmisión de los bienes municipales tendría como causa el reequilibrio de dicha concesión. El desequilibrio se produjo por la realización de unas obras imprevistas en un principio, pero de necesario cumplimiento por el concesionario por imposición de la Administración, que justificarían la transmisión de las parcelas previamente obtenidas por el Ayuntamiento en pago de la expropiación desarrollada en el mismo ámbito de actuación, en cuanto la permuta no sería consecuencia de una enajenación de bienes integrantes del Patrimonio municipal del suelo ajena al proceso de ejecución sino que sería resultado de una rectificación del sistema de ejecución pública, en cuyo caso no podría apreciarse de forma ostensible e indubitada una omisión del trámite o del procedimiento que justifiquen la denegación de la inscripción, sin perjuicio de la comprobación por el registrador del cumplimiento de los requisitos y formalidades que sean de aplicación al instrumento modificado.

Resolución de 1-10-2015

(BOE 22-10-2015)

Registro de la Propiedad de Massamagrell

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: FORMA DE REALIZAR EL REQUERIMIENTO AL DEUDOR.**

El artículo 132 de la LH determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos, está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, todos ellos, en el domicilio que resulte vigente en el Registro. Uno de los requisitos que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que pueda utilizarse el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, es el de que en la escritura de constitución de hipoteca se haga constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y las notificaciones. Conforme al artículo 686 de la LEC lo primero que ha de intentarse es la notificación en el domicilio registralmente vigente. Solo cuando ese intento resulte infructuoso podrá acudir a otras alternativas. De hecho, la notificación mediante edictos es considerada por nuestro TC como un mecanismo excepcional al que no cabe recurrir hasta que se hayan agotado todas las posibilidades de notificación personal. En el supuesto de este expediente, lo único que consta en el testimonio del decreto de adjudicación objeto de calificación es que a la sociedad deudora no hipotecante se le notificó y requirió de pago por edictos. En tanto no se especifica que con anterioridad se hubiera intentado sin efecto la notificación en el domicilio que aparecía como vigente en el Registro, y que además se habían agotado todos los medios de averiguación del domicilio del deudor a los efectos de realizar la notificación y requerimiento de forma personal, procede confirmar el defecto consignado en la nota, sin perjuicio de que pueda presentarse nuevamente toda la documentación, al objeto de obtener una nueva calificación registral.

Resolución de 2-10-2015

(BOE 22-10-2015)

Registro de la Propiedad de Paterna, número 1

**TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.**

Partiendo de la reiterada consideración del acuerdo transaccional aprobado judicialmente como un documento privado, y teniendo en cuenta, además, que en el presente caso el juez no ordena que se proceda a la inscripción directa del documento judicial, debe confirmarse la calificación de la registradora en el sentido de considerar el título presentado como documento no inscribible en el Registro de la Propiedad. Esta tesis se ve reforzada, además, por la consideración que hace la registradora de «no resulta claramente cuál es el negocio formalizado». Así, por lo que respecta a esta última consideración, el acuerdo transaccional se denomina como extinción de comunidad, pero del contenido del acuerdo resulta que el demandante adquiere el pleno dominio de la finca tras la renuncia por la

demandada a su participación en la misma, sin contraprestación aparente. En cuanto al segundo defecto, debe confirmarse la calificación de la registradora, toda vez que se ha reiterado en numerosas ocasiones la insuficiencia de la expresión «firme a efectos registrales» en los testimonios de documentos judiciales. En cuanto al tercero y último de los defectos, debe igualmente confirmarse la calificación de la registradora. Como ya señaló la resolución de 5 de agosto de 2013 en su fundamento de Derecho segundo: «El defecto debe ser confirmado, pues para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener las circunstancias exigidas por la legislación aplicable (arts. 9.1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, 21.1 y 254.2 de la LH y 51.9.<sup>a</sup> y 10.<sup>a</sup> del RH)».

Resolución de 2-10-2015

(BOE 22-10-2015)

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

#### PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR.

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

Resolución de 5-10-2015

(BOE 29-10-2015)

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 4

#### DERECHO DE HABITACIÓN: NO PUEDE CONSTITUIRSE SOBRE UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA DE LA FINCA.

La cuestión central del recurso es si cabe la inscripción de un derecho de habitación sobre una cuota indivisa de un inmueble. La sentencia del TS de 4 de febrero de 1983 enumera los caracteres del derecho de uso, que pueden aplicarse también al de habitación. Se trata —dice la sentencia— de: 1. un derecho real; 2. de uso y disfrute; 3. recayente sobre un inmueble; 4. limitado a las necesidades del mismo; 5. de carácter personal (en el sentido de personalísimo e intransmisible); con dos particularidades esenciales que le dan individualidad jurídica, cuales son: 6. la temporalidad del uso (y de la habitación) y 7. Su especial régimen jurídico. No cabe que el derecho de habitación recaiga sobre la mitad indivisa de la vivienda, por cuanto el derecho real de habitación al serle consustancial la facultad de ocupar (físicamente) a su titular en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, no es posible que recaiga sobre una mitad indivisa de la casa, lo cual no debe confundirse con la posibilidad de que se le adjudique a doña F. S. C. una mitad indivisa del derecho de habitación de la casa, defecto, no obstante, fácilmente subsanable por el notario autorizante. Esta es una diferencia sustancial con el derecho real de usufructo, por cuanto el usufructo atribuye el derecho a disfrutar los bienes ajenos (cfr. art. 467 del Código Civil), que atribuye a su titular el derecho a percibir todos los frutos naturales,

industriales y civiles de los bienes usufructuados (art. 471 del Código Civil), sin exigirse necesariamente la detentación posesoria.

Resolución de 5-10-2015

(BOE 29-10-2015)

Registro de la Propiedad de Escalona

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DEUDAS DEL TITULAR REGISTRAL FALLECIDO.

Tratándose de anotaciones preventivas de embargo por deudas del propio titular registral fallecido, en este caso, de conformidad con el apartado primero del artículo 166.1 del RH si el procedimiento se siguiera contra herederos indeterminados del deudor, basta con expresar la fecha de fallecimiento de este; si el procedimiento se hubiera dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, se consignará además, las circunstancias personales de aquellos. Pero en estos supuestos de formularse reclamación por deudas del titular registral no es preciso determinar la parte que corresponda al derecho hereditario del heredero, por cuanto tratándose de deudas del causante, la totalidad de los bienes hereditarios responden de su cumplimiento (cfr. art. 659 del Código Civil).

Resolución de 6-10-2015

(BOE 29-10-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27

#### CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN EN FASE DE LIQUIDACIÓN.

En el caso de este expediente, es cierto que la nota de calificación es escueta y que la registradora no se extiende en la motivación, pero no obstante lo anterior, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, y por ello procede entrar en el fondo del asunto. Conforme al artículo 155 de la Ley Concursal para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo. Para inscribir la enajenación es imprescindible además que el título material —en este caso la adjudicación autorizada por el juez— conste en el título formal adecuado, es decir, «el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquella y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite» (art. 33 del RH). En consecuencia y como regla general cuando el auto se limite a autorizar la enajenación, el título a efectos de la inscripción será

por tanto —como título principal— la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial. Sentado lo anterior, en el caso de este expediente se da la peculiaridad de que, de la lectura detenida del contenido del auto de adjudicación, resulta que la juez en su resolución no se limita, como entiende la registradora, a autorizar la enajenación sino que el auto es el vehículo directo de la transmisión de forma que pueda ser objeto de inscripción. Hay que tener en cuenta además la limitación de la calificación registral de documentos judiciales que no puede incidir sobre el fondo de la resolución *ex* artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 6-10-2015

(BOE 29-10-2015)

Registro de la Propiedad de Inca, número 1

**MENCIONES: NO ES APLICABLE SU RÉGIMEN A LOS DERECHOS REALES INSCRITOS.**

No es posible en consecuencia estimar los motivos de recurso. En primer lugar porque resulta de forma patente del contenido del Registro que el derecho inscrito es un derecho real de servidumbre que, en consecuencia, se encuentra sujeto a las reglas generales para su cancelación (art. 82 de la LH); de la información suministrada para la autorización de la escritura resulta el carácter de carga del derecho inscrito, su carácter de servidumbre de paso y su carácter perpetuo sin que el error sobre la titularidad del derecho tenga el alcance que pretende el escrito de recurso. Tampoco lo tiene el hecho de que la nota simple no determine el predio beneficiario de la servidumbre (*vid.*, art. 13, segundo párrafo, de la LH). Tampoco es posible apreciar la existencia de una mención. Resulta indudable que estamos ante un derecho real inscrito por lo que, por definición, no se dan las circunstancias que para la existencia de una mención ha considerado la doctrina de esta Dirección General. No son predicables en consecuencia las conclusiones de la resolución de 9 de julio de 2015 pues existe una inscripción de servidumbre (contenida en la inscripción de herencia, número 1 de orden de las de la finca), y existe un acto constitutivo que el propio notario autorizante cita en su escritura.

Resolución de 7-10-2015

(BOE 29-10-2015)

Registro de la Propiedad de Manresa, número 4

**NOTA MARGINAL SOBRE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE UNA FINCA: REQUISITOS.**

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. arts. 20 y 40 de la LH), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. arts. 24 y 105 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia

judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 de la LH). Por este motivo para tomar razón en el RP de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (arts. 74 y 76 del Real Decreto 1.093/1997). La constancia registral de tal determinación sobre la situación urbanística de la edificación existente en la finca, con efectos limitativos del contenido urbanístico del derecho del propietario y de evidente interés para tercero, solo podrá lograrse mediante la pertinente resolución administrativa, de carácter declarativo, adoptada por el órgano municipal competente y como terminación del correspondiente procedimiento administrativo que garantice los derechos del interesado —art. 53 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de 1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común—. Tal resolución no debe ser confundida con los informes o dictámenes que puedan formar parte de la motivación exigida a tal resolución —art. 89.5 en relación al artículo 54.1.<sup>a</sup> de la Ley 30/1992, y sentencias de 12 de julio de 2004 y 7 de julio de 2003—. Atendidos los precedentes argumentos, en el caso del presente expediente, que plantea la procedencia de practicar una nota marginal en virtud de certificación expedida por secretaria municipal, con el visto bueno del alcalde, en la que se testimonia un informe de la arquitecta municipal, cuyo contenido hace referencia al volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente, debe estimarse correcta la calificación mantenida por la registradora, salvo en la exigencia ineludible de instancia dirigida a la registradora por el titular registral, consintiendo la extensión del asiento, pues la misma podrá ser requerida por la Administración actuante en el marco de un procedimiento administrativo que garantice los derechos del interesado titular registral.

Resolución de 7-10-2015

(BOE 29-10-2015)

Registro de la Propiedad de Avilés, número 2

#### **HIPOTECA: CERTIFICADO DE TASACIÓN EN HIPOTECA A FAVOR DE LA HACIENDA PÚBLICA.**

Este Centro Directivo (*vid.*, resoluciones de 22 de enero de 2014 y 24 de marzo de 2014) ha destacado como criterio general el carácter imperativo de los requisitos establecidos por el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entre ellos la tasación ECO realizada por entidad homologada de la finca hipotecada, cualquiera que sea la entidad o persona acreedora y la exigencia de que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolle de acuerdo con los pronunciamientos registrales dado el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca. En relación con la redacción del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil resultante de la Ley 19/2015, de 13 de julio de 2015, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, este Centro Directivo es de la opinión que, en realidad, dicha remisión tiene un carácter objetivo referenciado a las operaciones activas a que se refiere el artículo 4 de la Ley 2/1981 en las que es necesario llevar a cabo la tasación que dicha Ley regula, operaciones que son todas aquellas «de préstamo o crédito cuya finalidad sea financiar, con garantía de hipoteca in-



mobiliaria ordinaria o de máximo, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquier otra obra o actividad, así como cualesquiera otros préstamos o créditos garantizados por hipoteca inmobiliaria en las condiciones que se establezcan en dicha Ley, sea cual sea su finalidad», es decir, independientemente de la personalidad del prestamista y de su aptitud legal o voluntad de emitir títulos hipotecarios, lo que implica su exigencia en todas las escrituras de constitución de hipoteca; exceptuando únicamente aquellas hipotecas a las que por su especialidad les fuera permitido disponer de otro tipo de tasación. Expuesto lo anterior, en el presente expediente la cuestión que se plantea es distinta pues se trata de la constitución de una la hipoteca a favor de la Hacienda Pública, de lo que se deriva la aplicación de su normativa específica que regula un procedimiento ejecutivo propio aplicable también a las hipotecas constituidas a su favor (arts. 66.4 y 74.3 del Reglamento General de Recaudación) como es el apremio administrativo. Así, el Reglamento General de Recaudación, por un lado, prevé en su artículo 66.3 que, con carácter previo, pueda solicitarse informe al órgano con funciones de asesoramiento jurídico sobre la suficiencia de la garantía, sin sometimiento a la necesidad de una tasación determinada; por otro, que la ejecución de las hipotecas y otros derechos reales constituidos en garantía de los créditos de la Hacienda Pública se realizará por los órganos de recaudación competentes a través del procedimiento de apremio —art. 74.3 del Reglamento General de Recaudación—, excluyendo por tanto el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados regulado por la Ley de Enjuiciamiento Civil, como el pacto de venta extrajudicial, con independencia de que en la escritura hayan sido previstos, y, por último, la realización de una tasación, también sin sometimiento a ningún tipo especial, al inicio de la ejecución —art. 97 del Reglamento General de Recaudación—.

Resolución de 8-10-2015

(BOE 29-10-2015)

Registro de la Propiedad de Negreira

#### CONTADOR PARTIDOR DATIVO EN GALICIA: CÓMPUTO DEL PLAZO DEL SORTEO PARA SU DESIGNACIÓN.

El artículo 298 de la Ley de Derecho Civil de Galicia establece lo siguiente: «En ningún caso podrá realizarse el sorteo hasta que hayan transcurrido treinta días hábiles desde la fecha en que se practicó la última de las publicaciones o notificaciones y sesenta días hábiles desde el requerimiento inicial al notario». La expresa regulación del artículo 298 de la Ley de Derecho Civil de Galicia, no llama a la aplicación supletoria del artículo 5 del Código Civil, y por lo tanto, la interpretación jurídica no precisa determinar si los días son naturales o hábiles. La expresión en el precepto de días hábiles implica que quedan excluidos del cómputo los días inhábiles. El carácter formal y procedimental es evidente, ya que no se trata del plazo para el ejercicio de una acción sino de un plazo de jurisdicción voluntaria.

Resolución de 8-10-2015

(BOE 29-10-2015)

Registro de la Propiedad de Vitoria, número 5

#### HIPOTECA: CLAUSULA SUELO A TIPO CERO.

La cuestión que se plantea en el recurso consiste en determinar si en los préstamos hipotecarios a interés variable en que se pacte como cláusula suelo «el cero por ciento» o «que la parte deudora nunca podrá beneficiarse de descensos a intereses negativos, de tal manera que en ningún caso podrán devengarse intereses a favor del deudor», es precisa la confección de la expresión manuscrita por parte del deudor de comprender los riesgos que asume en presencia de dicha cláusula, a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, siempre que se den, como ocurre en el presente caso, los presupuestos de aplicación de la misma. Cuestión distinta, por tanto, a la del control de contenido o abusividad es la relativa a la transparencia de las cláusulas contractuales. Sobre tal extremo el registrador, como señala la resolución de 13 de septiembre de 2013, no solo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. Así, frente a la opinión del notario recurrente, que defiende una interpretación restrictiva del indicado artículo, debe prevalecer una interpretación extensiva pro-consumidor en coherencia con la finalidad legal de favorecer respectivamente la información, comprensibilidad y la protección de los usuarios de servicios financieros (*vid.*, resolución de 29 de septiembre de 2014). La alegación por el notario recurrente de que la cláusula discutida que señala que «a pesar de que el tipo de interés de esta operación crediticia es variable, la parte deudora nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés aplicable por debajo del cero (0,00), por lo que en ningún caso podrán devengarse intereses a favor del deudor», no constituye una cláusula suelo del cero por ciento sino una cláusula aclaratoria de la naturaleza del contrato de préstamo que se firma, ya que aunque no existiera, este no podría generar intereses negativos porque en tal caso vería alterada su naturaleza jurídica y, por tanto, esta aclaración no puede provocar la exigencia de la constancia de la expresión manuscrita, tampoco puede admitirse. Por todo lo cual, concurriendo todos los presupuestos de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 como son haberse hipotecado una vivienda, ser un profesional el prestamista y una persona física el prestatario, y constatarse una limitación a la baja de la variabilidad del tipo de interés pactada, aunque sea por la vía del no devengo, sin concurrir un límite equivalente de variabilidad al alza; esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Resolución de 8-10-2015

(BOE 29-10-2015)

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. La aplicabilidad de las normas de consumo de la Comunidad Autónoma de Cataluña respecto al límite que a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios y a las restricciones que al pacto de variabilidad de los intereses ordinarios impone el artículo 251.6, número 4, del Código de consumo de Cataluña. Ahora bien, el registrador de la propiedad, como ya se ha señalado en la resolución de 25 de septiembre de 2015 respecto a la limitación de los intereses moratorios, 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 de una norma. Más compleja resulta la aplicación registral de la norma catalana de referencia respecto de la declaración como abusivas de las cláusulas que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado cuando no haya un paralelo límite a la subida, el límite establecido a la bajada de los tipos de interés sea superior al 50% del valor del índice de referencia aplicable en el momento de la contratación, o la diferencia entre el límite fijado en el contrato para la subida y la bajada de los tipos de interés sea superior a 5 puntos; porque aquí se inmiscuye la problemática de la libertad contractual en la fijación de los precios de los contratos, en este caso el interés al que se presta el dinero y sus condiciones, cuestión que como reconoce el TS (*vid.*, sentencias de la Sala Primera número 241/2013, de 9 de mayo de 2013, número 464/2014, de 8 de septiembre 2014, y número 139/2015, de 25 de marzo de 2015) corresponde a la iniciativa empresarial. No obstante esta diferencia conceptual debe reiterarse también en este caso que ni el registrador de la propiedad ni esta Dirección General, gozan de competencia para determinar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que el primero ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que, como ya se ha expuesto en el fundamento de Derecho anterior, el registrador debe limitarse a aplicar el ordenamiento jurídico vigente en cada momento, si bien los efectos civiles y registrales de dicha aplicación serán los determinados por la legislación estatal. Respecto de los intereses moratorios debe señalarse que la legislación estatal, tras la Ley 1/2013, los regula, en lo que ahora nos interesa, en el párrafo tercero del artículo 114 de la LH de donde se infiere que la limitación a los intereses moratorios solo opera en los contratos del préstamo o crédito hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda habitual del deudor, en este caso, ontológicamente persona física, y en los que se hipoteca dicha vivienda habitual, es decir, no son aplicables a préstamos o créditos hipotecarios con otra finalidad, aunque lo sean con fines de consumo, el deudor tenga la condición de consumidor y la finca hipotecada constituyera su domicilio habitual. 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 contraría a una norma prohibitiva. Eso es lo que precisamente ha hecho el registrador, aunque quizá no con toda la claridad argumentativa que sería deseable, por lo que el defecto debe ser confirmado al encontrarse suficientemente fundamentada la nota de calificación y haber actuado el registrador dentro del marco de extensión de sus facultades calificadoras. Respecto de los pactos que fijan un límite a la variación a la baja de los intereses remuneratorios debe señalarse que la legislación estatal los regula en el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. En el supuesto objeto de este recurso, como ya se ha señalado anteriormente, los prestatarios son personas jurídicas, lo que ya de por sí excluye la aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013; concurriendo, sin embargo, los presupuestos de aplicabilidad de la normativa autonómica ya que existiendo un límite de variación de los intereses a la baja, no se ha fijado un límite al posible aumento de los mismos. Por tanto, mientras no se

presente recurso ante el TC, la citada norma autonómica se encuentra en vigor y, en consecuencia, el registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en los términos que resulten de los efectos civiles y registrales regulados por la legislación estatal para este tipo de cláusulas, es decir, la necesidad de elaborar la expresión manuscrita por parte del prestatario. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que en las escrituras de modificación de préstamos o créditos hipotecarios realizadas en el marco de la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, no es necesario realizar una adaptación de todas sus cláusulas a las distintas reformas legislativas que se hubieran aprobado desde el otorgamiento de la correspondiente escritura de constitución. Solo será precisa respecto de aquellos tipos de cláusulas que sean objeto expreso de la modificación. No es el escrito de interposición del recurso el lugar adecuado para la manifestación del interesado persona jurídica, de que en realidad no actuó en una relación de consumo sino en el ámbito de su actividad profesional, sino que esa manifestación debió realizarse en una escritura de subsanación o aclaración de la escritura de novación hipotecaria.

Resolución de 9-10-2015

(BOE 29-10-2015)

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 4

#### EXCESO DE CABIDA: ACREDITACIÓN POR ACTA DE NOTORIEDAD.

La introducción del acta notarial de presencia y notoriedad por el citado artículo 53.10 no excluye la posibilidad de aplicar la tradicional acta de notoriedad de los artículos 200 y 203 de la LH, ya que dicho artículo 53.10 se limita a establecer una alternativa («podrá efectuarse») y no sustituye al procedimiento tradicional. Por tanto, tampoco debe excluirse la posibilidad de que tramitada un acta por el procedimiento del artículo 53.10 de la Ley 13/1996, posteriormente los interesados decidan someterla a aprobación judicial: el registrador, en tal caso, deberá comprobar el cumplimiento de los requisitos que correspondan a ambos procedimientos de manera que, cumplidos en su totalidad, constituirá un documento perfectamente inscribible y, de hecho, con mayores garantías que el acta de presencia y notoriedad ya que, al ser aprobado judicialmente, implica una valoración por la autoridad judicial de la prueba y las diligencias practicadas. En resumen, tiene razón el notario recurrente cuando afirma que, al someterse a la valoración y aprobación judicial, el supuesto hace tránsito a la esfera de los documentos judiciales, lo que tiene importantes consecuencias. Si se tiene en cuenta: que la actualización de los linderos de la finca se ha llevado a cabo por un procedimiento específicamente previsto por la Ley para tal fin; que dicho procedimiento ha sido, además, valorado y aprobado judicialmente (lo que dificulta la alegación de dudas sobre la identidad de la finca, como después se verá); la doctrina de este Centro Directivo sobre determinación y actualización de linderos, y la falta de fundamentación por parte del registrador, ya que este alega que no se aporta un documento para acreditar la alteración de linderos y, en realidad, es precisamente lo que se está aportando; debe concluirse estimando el recurso en cuanto a este defecto y revocar el defecto señalado por el registrador. Siendo la publicación de edictos un trámite esencial del procedimiento de acuerdo con el artículo 203 de la LH, el registrador debe calificar su cumplimiento, lo que no es posible si el edicto es ilegible y, en consecuencia, no puede calificarse su contenido. Las dudas sobre

la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. A pesar de la posibilidad que efectivamente ha tenido el registrador de acreditar fundadamente sus dudas sobre la identidad de la finca, la insuficiencia de sus argumentos llevan a revocar el defecto alegado, pues deben concurrir circunstancias adicionales que funden tales dudas en un caso como el presente en el que el acta de notoriedad ha sido aprobada judicialmente, no siendo suficiente recurrir a fórmulas genéricas como la utilizada (cfr. resoluciones de 3 de julio de 2014 y 19 de febrero de 2014 y 30 de marzo de 2015), sino que es preciso motivar adecuadamente.

Resolución de 9-10-2015

(BOE 29-10-2015)

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 RP (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. La aplicabilidad de las normas de consumo de la Comunidad Autónoma de Cataluña respecto al límite que a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios y a las restricciones que al pacto de variabilidad de los intereses ordinarios impone el artículo 251.6, número 4, del Código de consumo de Cataluña. Ahora bien, el registrador de la propiedad, como ya se ha señalado en la resolución de 25 de septiembre de 2015 respecto a la limitación de los intereses moratorios, 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 de una norma. Más compleja resulta la aplicación registral de la norma catalana de referencia respecto de la declaración como abusivas de las cláusulas que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado cuando no haya un paralelo límite a la subida, el límite establecido a la bajada de los tipos de interés sea superior al 50% del valor del índice de referencia aplicable en el momento de la contratación, o la diferencia entre el límite fijado en el contrato para la subida y la bajada de los tipos de interés sea superior a 5 puntos; porque aquí se inmiscuye la problemática de la libertad contractual en la fijación de los precios de los contratos, en este caso el interés al que se presta el dinero y sus condiciones, cuestión que como reconoce el TS (*vid.*, sentencias de la Sala Primera número 241/2013, de 9 de mayo de 2013, número 464/2014, de 8 de septiembre de 2014, y número 139/2015, de 25 de marzo de 2015) corresponde a la iniciativa empresarial. No obstante esta diferencia conceptual debe reiterarse también en este caso que ni el registrador de la propiedad ni esta Dirección General, gozan de competencia para determinar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que el primero ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que, como ya se ha expuesto en el fundamento de Derecho anterior, el registrador debe limitarse a aplicar el ordenamiento jurídico vigente en cada momento, si bien los efectos civiles y registrales de dicha aplicación serán los determinados por la legislación estatal. Respecto de los intereses moratorios debe señalarse que la legislación estatal, tras la Ley 1/2013, los regula, en lo que ahora nos interesa, en el párrafo tercero del artículo 114 de la LH de donde se infiere que la limitación a los intereses moratorios solo opera en los contratos del préstamo o crédito hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda habitual del deudor; en este caso, ontológicamente persona física, y en los que se hipoteca dicha vivienda habitual, es decir, no son aplicables a préstamos o créditos hipotecarios con otra finalidad, aunque lo sean con fines de consumo, el deudor tenga la condición de consumidor y la finca hipoteca constituyera su domicilio habitual. 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. Eso es lo que precisamente ha hecho el registrador, aunque quizá no con toda la claridad argumentativa que sería deseable, por lo que el defecto debe ser confirmado al encontrarse suficientemente fundamentada la nota de calificación y haber actuado el

registrador dentro del marco de extensión de sus facultades calificadoras. Respecto de los pactos que fijan un límite a la variación a la baja de los intereses remuneratorios debe señalarse que la legislación estatal los regula en el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. En el supuesto objeto de este recurso, como ya se ha señalado anteriormente, los prestatarios son personas jurídicas, lo que ya de por sí excluye la aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013; concurriendo, sin embargo, los presupuestos de aplicabilidad de la normativa autonómica ya que existiendo un límite de variación de los intereses a la baja, no se ha fijado un límite al posible aumento de los mismos. Por tanto, mientras no se presente recurso ante el TC, la citada norma autonómica se encuentra en vigor y, en consecuencia, el registrador deberá rechazar la inscripción de la cláusula discutida en los términos que resulten de los efectos civiles y registrales regulados por la legislación estatal para este tipo de cláusulas, es decir, la necesidad de elaborar la expresión manuscrita por parte del prestatario. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que en las escrituras de modificación de préstamos o créditos hipotecarios realizadas en el marco de la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, no es necesario realizar una adaptación de todas sus cláusulas a las distintas reformas legislativas que se hubieran aprobado desde el otorgamiento de la correspondiente escritura de constitución. Solo será precisa respecto de aquellos tipos de cláusulas que sean objeto expreso de la modificación. No es el escrito de interposición del recurso el lugar adecuado para la manifestación del interesado persona jurídica, de que en realidad no actuó en una relación de consumo sino en el ámbito de su actividad profesional, sino que esa manifestación debió realizarse en una escritura de subsanación o aclaración de la escritura de novación hipotecaria.

## Registro Mercantil y Bienes Muebles

por Ana M.<sup>a</sup> DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 13 y 14-7-2015  
(BOE 22 y 23-9-2015)  
Registro de Bienes Muebles de León

### PÓLIZA. INTERVENCIÓN NOTARIAL.

Aunque la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos prevea un modelo normalizado para el contrato de arrendamiento financiero, ello no excluye la intervención notarial cuando así se elija por las partes. En ese caso, se aplica la normativa notarial específica (arts. 144 inciso 3.º, 156, 157, 164 y 197 del RN). La póliza debe ser firmada en presencia, aunque no se requiera unidad de acto. El libro registro de operaciones mercantiles, forma parte del archivo notarial, y se traslada a la intervención de la póliza los juicios notariales de identificación, capacidad y suficiencia de representación cuando no se actuara en propio nombre. La diligencia por la que el notario interviene la póliza la dota del valor de