

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 25-5-2015
Registro de la Propiedad de Teguise
(BOE 3-7-2015)

CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: RECURSO CONTRA LA NEGATIVA A LA MISMA.

Este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resoluciones citadas en «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la LH. Consecuencia lógica de lo anterior es que si la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más, pueda también ser objeto de calificación sustitutoria conforme al artículo 19 bis de la LH y que las decisiones que en orden a la misma tome el Registrador puedan ser objeto de recurso. Tanto el citado artículo 19 bis, como el artículo 6 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto de 2003, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto, señalan que estos podrán solicitar la intervención del Registrador sustituto mediante la aportación a este del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original que tendrá derecho a retirar del registro donde se hubiera presentado. Es pues un requisito indispensable para emitir la calificación sustitutoria solicitada que el Registrador sustituto reciba la documentación previamente calificada por el Registrador sustituido, siendo inadmisible la aportación de photocopies. En el presente expediente, el Registrador

sustituto intenta por dos veces la aportación completa de la documentación con referencia al plazo para hacerlo, en los términos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de 1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición, y transcurrido dicho plazo lo único que se produce es la pretensión del solicitante, bajo la excusa de estar la documentación en otro Registro, de demorar *sine die* la aportación de la misma. En consecuencia no cabe sino confirmar el motivo de la denegación.

Resolución de 25-5-2015

(BOE 3-7-2015)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 10

CONCURSO DE ACREDITORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO.

Se plantea en este expediente si procede anotar en el Registro de la Propiedad un mandamiento de embargo de la Tesorería General de la Seguridad Social habida cuenta que la sociedad titular de la finca tiene anotado en el Registro Mercantil la declaración de concurso, y tanto la providencia de apremio como la diligencia de embargo son posteriores a la fecha del auto por el que se declaró el concurso. Esta cuestión ha sido objeto de numerosas Resoluciones de esta Dirección General (cfr., entre otras, las citadas en los «Vistos» de la presente), cuyo contenido no es necesario reproducir ahora en su literalidad. En el presente caso, aun no resultando del Registro de la Propiedad la existencia de una anotación preventiva por la que se publica la declaración de concurso de acreedores del titular registral, esta situación ha sido comprobada mediante la oportuna consulta al Registro Mercantil por parte del Registrador. No obstante, no resulta de los libros registrales ni de la documentación aportada al tiempo de la calificación ninguna de las circunstancias previstas en la Ley Concursal para la iniciación de procedimientos de ejecución administrativa. Siendo las providencias de apremio y diligencias de embargo posteriores a la declaración del concurso, y no habiéndose obtenido con carácter previo un pronunciamiento del Juzgado ante el que se sigue el concurso que declare que los créditos son créditos contra la masa susceptibles de ejecución separada, no procede sino la confirmación de la negativa a la anotación.

Resolución de 26-5-2015

(BOE 3-7-2015)

Registro de la Propiedad de El Rosario

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.

Según la RDGRN 1 de julio de 2014, relativa a la eficacia del convenio regulador, «es de tener en cuenta que el convenio privado entre las partes, en lo que no es su contenido típico, no queda elevado a público por el hecho de que el Juez apruebe lo que constituye su contenido legal. Fuera de lo que constituye su objeto se siguen las reglas generales y las partes pueden compelirse a elevar a público, en la forma determinada por el ordenamiento jurídico y de acuerdo a

los procedimientos legales específicamente previstos, lo que constituyen acuerdos privados (*vid. resolución de 26 de junio de 2013*). Por cuanto antecede, en el presente caso, en el que la sentencia aprueba el convenio regulador, pero con excepción del pacto relativo a la «liquidación de los bienes adquiridos durante el matrimonio» y, careciendo de transcendencia real los restantes pactos contenidos en el convenio regulador, debe confirmarse la nota de calificación de la Registradora no constituyendo el convenio regulador, en los términos en los que ha sido aprobado, título inscribible para la práctica del asiento registral.

Resolución de 26-5-2015

(*BOE* 3-7-2015)

Registro de la Propiedad de Elche, número 2

SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN CUANDO HAN PRESCRITO LAS FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN PARA INICIAR ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS DE REPOSICIÓN DE LA LEGALIDAD.

Procede ahora resolver el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, en el año 2014, de una escritura en la que, por razón de la fecha de otorgamiento, se practica una segregación realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula. Este Centro Directivo ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiendo que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior —cfr. disposiciones transitorias tercera y cuarta del Código Civil—. Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad. En el supuesto de hecho de este expediente, además de haber transcurrido sobradamente los plazos de prescripción de la posible infracción, está claro que no se han ejercido por parte del Ayuntamiento acciones para el restablecimiento de la legalidad urbanística, antes bien al contrario en la certificación aportada se declara expresamente la innecesidad del otorgamiento de licencia, con lo cual se cumple el requisito exigido en la legislación de aplicación.

Resolución de 27-5-2015

(*BOE* 3-7-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 13

SEPARACIÓN DE BIENES: ACTOS DE ADQUISICIÓN.

La cuestión que se debate es si es necesario manifestar el nombre del cónyuge del adquirente de una finca cuando el régimen económico matri-

monial es el de separación de bienes, estando acreditado el citado régimen económico matrimonial. Hay que determinar si el acto o contrato afecta a los derechos presentes o futuros del matrimonio. Hay que concluir negativamente en esto, ya que el régimen de separación de bienes precisamente determina que tanto el activo como el pasivo y las cargas y obligaciones de cada uno de los cónyuges lo serán de su exclusividad sin que afecte o se comunique con el patrimonio del otro cónyuge. Además, los gastos producidos por el levantamiento de las cargas por razón del matrimonio, como lo serían la educación y mantenimiento de los hijos comunes, afectarían por lo que a la solvencia se refiere, en su caso, a todo el patrimonio de cada uno de los cónyuges, sin importar con quien estaban casados en el momento de la adquisición. Tampoco tiene trascendencia la cuestión del régimen primario en lo que se refiere a la protección de la vivienda residencia habitual familiar, que solo cobraría protagonismo en el momento de la disposición de esa vivienda y con independencia de quien fuese el cónyuge al tiempo de la adquisición sino del que lo fuera en el momento de esa disposición, que es aquel a quien se dirige la protección del hogar familiar.

Resolución de 28-5-2015

(BOE 3-7-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 17

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTEGRUMPIDO: ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN.

La doctrina de este Centro Directivo contenida en la resolución de 21 de marzo de 2003, en cuyo fundamento de Derecho cuarto, para un supuesto muy similar, establece que: «si se considera: a) que el Juez considera que el promotor ha adquirido la propiedad de las fincas por prescripción al haberlas poseído a título de dueño durante más de treinta años, b) que la prescripción es un modo de adquirir; c) que el expediente de dominio es un procedimiento que tiene por fin la declaración *erga omnes* a efectos registrales de que ha existido un hecho del que resulta que el promotor ha adquirido el dominio; d) que no existe ninguna norma que exija que la adquisición se haya realizado por medio de título y modo y no por cualquier otro medio de los que recoge el artículo 609 del Código Civil; y d) que la calificación registral tiene un alcance limitado (cfr. art. 18 de la LH), especialmente cuando se trata de documentos judiciales (cfr. art. 100 del RH), el defecto observado por el Registrador no puede ser mantenido y debe, por consiguiente, revocarse la nota que en él se funda». En el presente caso, debe estimarse el recurso y revocarse la nota de calificación, de acuerdo con la doctrina que se deduce de la citada resolución de 21 de marzo de 2003 que es plenamente aplicable al presente caso; en particular los argumentos consistentes en que el Juez considera que el promotor ha adquirido la propiedad de las fincas por usucapión al manifestar que «conforme a lo expuesto con anterioridad, en el presente expediente hay justificación probatoria, suficiente y convincente, de una adquisición por usucapión de la finca, tal como requiere la efectiva aplicación del artículo 1959 del Código Civil, singularmente de una posesión a título de dueño durante el tiempo ininterrumpido legalmente necesaria de 30 años» por lo que la calificación del registrador entraría en el fondo de la resolución judicial.

Resolución de 28-5-2015

(BOE 3-7-2015)

Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número 1

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: PRINCIPIO DE SUBROGACIÓN REAL.

Los acuerdos aprobatorios de los instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas producen el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultando y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella y la Administración. No puede decirse en rigor que las fincas de origen desaparezcan por efecto de la aprobación del proyecto reparcelatorio. La finca física obviamente no desaparece. La registral tampo-co. Si hubiera desaparecido la finca de origen no cabría practicar sobre ella una reanudación del trámite (cfr. art. 9 del RD 1093/1997), ni rectificación de linderos u otros datos descriptivos (cfr. art. 8 del mismo RD), actuaciones que considera indispensables el legislador para lograr la concordancia con la realidad extraregistral. Sobre la finca de origen no hay prohibición de disponer, ni cierre registral. El folio de la finca de origen no se cierra ni por el inicio del procedimiento, ni por su conclusión hasta que no se completa registralmente el proceso de subrogación real: lo que hay es una situación de carácter transitorio. Una vez inscrito el proyecto de reparcelación, sin embargo, con la nueva configuración jurídica plasmada en las respectivas fincas de resultado, resultan de aplicación de modo imperativo, los principios hipotecarios que estructuran nuestro sistema registral. Expuesta la necesidad de respetar los principios generales que rigen para la práctica de cualquier alteración registral, debe reconocerse, no obstante, que los singulares efectos de la subrogación real han llevado a este Centro Directivo a permitir la práctica de asientos sobre las fincas de resultado cuanto los títulos presentados en el Registro se referían a las fincas de origen y existía una perfecta correspondencia entre las fincas (cfr. resolución de 3 de octubre de 2008), respetando, por supuesto, las exigencias del trámite sucesivo y la legitimación registral —cfr. arts. 20 y 38 de la LH— y del propio principio de prioridad registral —art. 17—. En el presente supuesto, tratándose de inscribir sobre una finca resultante de reparcelación, un título otorgado por quienes aparecen como titulares registrales, que tiene por objeto la finca de origen, cancelada hoy por efecto de la inscripción del proyecto, pero cuya correspondencia con aquella puede ser comprobada por el registrador de los asientos registrales —art. 18 de la LH—, sin que haya accedido ningún título contradictorio —cfr. resolución de 9 de mayo de 2000—, y cumpliendo los demás requisitos de inscripción, debe reconocerse que el negocio jurídico de aportación a gananciales, junto al efecto jurídico de la subrogación real como consecuencia legal de la reparcelación, conforman un título material apto para justificar la modificación jurídico real que se pretende inscribir en el folio registral abierto a la finca de resultado.

Resolución de 29-5-2015

(*BOE* 3-7-2015)

Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts, número 1

AGRUPACIÓN DE FINCAS: TRASLADO DE TITULARIDADES A LA FINCA RESULTANTE. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL ACTUAL.

Nos encontramos con la pretensión de inscribir una sentencia judicial que viene referida a una finca cuyo historial registral ha quedado cerrado al haberse agrupado con otra finca colindante y pasar ambas a formar una nueva, que a su vez fue objeto de división horizontal en treinta y una fincas independientes. Es cierto que el mecanismo técnico de la agrupación parte de la base de una continuidad de las titularidades y cargas que pesaban sobre las fincas agrupadas, que han de trasladarse a la nueva finca que surja de tal modificación hipotecaria. En el caso que nos ocupa concurre una singularidad que impide aplicar de forma automática esta solución. En efecto, el procedimiento judicial ha tenido por objeto el contrato de cesión de suelo a cambio de obra que en su momento suscribieron doña M. T. R. S. y doña F. y doña M. C. R. R. como cedentes, e «Integración de Gestiones Urbanas, SL» como cesionaria. Pero tal contrato tuvo por objeto exclusivamente la finca 559, y no la otra finca con la que esta se agrupa (registral 5995) para formar la 9.886, que a su vez se dividió horizontalmente en treinta y una fincas nuevas. Esto hace que no se pueda observar una total correspondencia entre la finca objeto del procedimiento y las resultantes de la división horizontal, que son las actualmente vigentes. Al margen de ello, y como también apunta el registrador en su calificación, para poder afectar las titularidades y cargas inscritas o anotadas sobre las distintas fincas resultantes de la división horizontal, será necesario que, con relación a sus respectivos titulares, se cumpla con las exigencias derivadas del principio de trato sucesivo.

Resolución de 29-5-2015

(*BOE* 3-7-2015)

Registro de la Propiedad de Celanova

RECURSO GUBERNATIVO: SOLICITUD SIMULTÁNEA DE CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

La resolución de 23 de abril de 2014 abordó la cuestión de la interposición simultánea o sucesiva por distintos interesados de la solicitud de calificación sustitutoria y el recurso, en la que después de establecerse que cada uno de los legitimados en cada caso para ello, podrá ejercitar separada e independientemente de los demás los derechos que la Ley les concede frente a tal calificación desfavorable, de forma que, en caso de optar por recurrir ante esta Dirección General, el plazo para interponer dicho recurso es independiente para cada uno de los interesados conforme al artículo 326 de la LH, aborda el caso en que uno de los interesados opte por recurrir y otro u otros opten por pedir la calificación sustitutoria, señalando «en este caso se origina una situación de pendencia en la calificación inicial que se traslada al propio recurso, pues la calificación constituye su objeto, objeto que queda provisionalmente en situación

de indeterminación o incerteza. Por tanto, en este caso el procedimiento del recurso queda sujeto a un factor ajeno al mismo que lo condiciona (suerte de «litispendencia») que obliga a que el registrador sustituido informe al Centro Directivo del resultado de dicha calificación sustitutoria a efectos de coordinación. En el supuesto de este expediente, si bien se da la peculiaridad de que el mismo legitimado opta simultáneamente por calificación sustitutoria y recurso, la solución antes expuesta debe ser de aplicación, como por otra parte hizo la registradora, que ofició a esta Dirección General exponiendo la anterior circunstancia y suspendió la tramitación del recurso en tanto se produjese la calificación sustitutoria por los motivos anteriormente señalados. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera *«ipso iure»* una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del RH dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad.

Resolución de 5-6-2015

(BOE 7-7-2015)

Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, número 1

CALIFICACIÓN REGISTRAL: PRESENTACIONES SUCESIVAS. PROPIEDAD HORIZONTAL: REPRESENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Caducados 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. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio —*ex novo*— de todo el procedimiento registral. Además, en el presente caso, caducados asientos de presentación anteriores se han aportado nuevos documentos, por lo que el Registrador tuvo que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios. Como ha reiterado este Centro Directivo (*vid.*, por todas, las resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005 y 9 de abril de 2014), la acreditación de los cargos del presidente y secretario de la comunidad puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facul-

tad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que quien solicita la inscripción ostente el cargo que alega. A falta de disposición estatutaria en contra, la prórroga expresa del nombramiento de la presidenta de la comunidad debe acreditarse en alguna de las formas antes indicadas, sin que sea suficiente la mera manifestación vertida por la persona que alega la vigencia de su cargo. Dadas las exigencias derivadas del principio de especialidad registral en las que están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de intereses del tráfico jurídico, como lo son los que imponen la exacta determinación del derecho transmitido (*vid. Resoluciones de 21 de junio de 1991, 30 de septiembre de 2005, 13 de febrero de 2007 y 29 de agosto de 2011*), esta no puede derivarse de la determinación unilateral de la presidenta de la comunidad de propietarios sin un acuerdo de la junta general que le sirva de base ni de meras conjeturas, certificación de arquitecto o deducciones mediante examen planimétrico no fundado en dicho acuerdo modificativo del título constitutivo de la propiedad horizontal (cfr. arts. 5, 7, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, según redacción dada por los números cuatro y cinco de la Disposición Final Primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio de 2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas).

Resolución de 2-6-2015
(*BOE* 9-7-2015)
Registro de la Propiedad de Armilla

CONCURSO DE ACREDITORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO.

La declaración del concurso de acreedores de la sociedad deudora se produce por parte del Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Granada el día 27 de noviembre de 2014, es decir, después de dictadas las diligencias administrativas de embargo pero con anterioridad al momento de la presentación del mandamiento de embargo en el Registro. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse a este respecto tras la modificación operada en nuestra legislación concursal en el año 2011. De las resoluciones contempladas en los «Vistos» ha de concluirse que es imprescindible un pronunciamiento expreso por parte del juez encargado de la tramitación del concurso sobre la naturaleza, el destino y la trascendencia de los bienes objeto de una eventual ejecución singular cuando el deudor ya se encuentra declarado en situación de concurso de acreedores. Actualmente, así lo exige expresamente el artículo 56 de la Ley Concursal, según redacción dada por la Ley 38/2011, de 10 de octubre de 2011, al determinar en su apartado quinto que «a los efectos de lo dispuesto en este artículo y en el anterior, corresponderá al Juez del concurso determinar si un bien del concursado resulta necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor». La competencia del registrador para calificar documentos judiciales en el supuesto de ejecución hipotecaria frente a una sociedad declarada en concurso y en relación a bienes necesarios para el ejercicio de la actividad empresarial o profesional ha sido expresamente reconocida por nuestro TS en sentencia de 454/2013, de 28 de junio de 2013, y 674/2013, de 13 de noviembre de 2013, por lo que el mismo criterio debe mantenerse en relación con los documentos administrativos.

Resolución de 3-6-2015

(BOE 9-7-2015)

Registro de la Propiedad de Telde, número 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE BIENES HIPOTECADOS: DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.

Presentada en su día escritura de préstamo hipotecario sobre determinada finca, se llevó a cabo la inscripción en el folio correspondiente. Por circunstancias que ahora no son objeto de la presente, la inscripción se realizó sin que se hiciese constar un domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos ni respecto del deudor ni hipotecante ni respecto del hipotecante ni deudor. La falta de fijación de domicilio motivó que la inscripción del derecho de hipoteca fuera practicada sin recoger el procedimiento de ejecución directa, ni el procedimiento extrajudicial, tal y como consta en la inscripción y en la nota de despacho. Ahora se presenta testimonio del decreto de adjudicación del que resulta que la hipoteca se ha llevado a ejecución por los trámites procedimentales previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el supuesto de ejecución dirigida exclusivamente contra el bien hipotecado y por la deuda por la que se proceda (*vid. art. 682.1*). El registrador deniega la inscripción y el interesado recurre. El recurrente pretende que en esta vía se decida que la hipoteca pactada en su día en escritura pública y posteriormente inscrita en la «forma determinada por el asiento respectivo», es conforme a Derecho desdibujando por completo el objeto de este expediente que ni es ni puede consistir en ese debate, sino determinar si la calificación del registrador que ahora se ha llevado a cabo es o no conforme a Derecho. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente las partes pactaron en la escritura pública correspondiente un domicilio del deudor para notificaciones y requerimientos, domicilio que por circunstancias ajenas a este expediente, no fue objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que motivó que la inscripción del derecho de hipoteca fuera practicada sin recoger el procedimiento de ejecución directa, ni el procedimiento extrajudicial, tal y como consta en la inscripción y en la nota de despacho. Consecuentemente no puede ejecutarse la hipoteca por el procedimiento previsto en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la LH por carecer de uno de sus presupuestos.

Resolución de 3-6-2015

(BOE 9-7-2015)

Registro de la Propiedad de Borja.

ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: PRÓRROGA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 205 DEL RH.

Tiene señalado este Centro Directivo (*vid. entre otras, las Resoluciones de 23 de enero de 2002 o 10 de mayo de 2013*), que la prórroga de una anotación no constituye un asiento autónomo, sino que se limita a prolongar en el tiempo los efectos de la anotación primitiva a que refiere, manteniendo, con ello, su prioridad. Y la prórroga, como la anotación a la que corresponde, se encuentra caracterizada por un principio de tipicidad. El artículo 205 del RH se refiere a una prórroga extraordinaria respecto a lo establecido en el artículo 96 de la LH. Esta norma, tras establecer en su apartado primero un procedimiento de

prórroga distinto al previsto en el artículo 96 —ante el Registrador que valorará las circunstancias— añade, en su apartado segundo, que «por causas extraordinarias, como el haber incoado expediente de dominio u otras análogas, el Juez de Primera Instancia del partido podrá acordar, a petición de parte, la prórroga de la anotación hasta que transcurra un año de su fecha». Son dos los requisitos exigidos por el artículo 205 del RH: que exista una causa extraordinaria, y que sea ordenada por el Juez de Primera Instancia del partido. El artículo 205 del RH atribuye la competencia para decretar la prórroga no al Juez de la ejecución, a quien se refiere el artículo 170 de la Ley General Tributaria cuando dispone que «el órgano competente expedirá mandamiento, con el mismo valor que si se tratara de mandamiento judicial de embargo», sino que la competencia se le atribuye al Juez de Primera Instancia del partido, como dice expresamente el precepto y destaca la mejor doctrina. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el artículo 205 del RH se refiere no a la prórroga de la anotación preventiva de embargo que es ordenada dentro de un proceso de ejecución, sino que el artículo 205 del RH se refiere a la prórroga extraordinaria de la anotación preventiva por defecto subsanable, defecto que puede producirse en cualquier tipo de título o de proceso, no solo en los ejecutivos, por lo que se trata de una prórroga específica de una anotación de suspensión, que por sus propias características ha de ser ordenada por el Juez de Primera Instancia del partido, tanto se trate de defectos subsanables referidos a escrituras públicas, como a documentos judiciales o documentos administrativos, como ocurre en el presente expediente.

Resolución de 5-6-2015

(BOE 9-7-2015)

Registro de la Propiedad de Cambados.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Todas las circunstancias concurrentes en este supuesto no impiden que sea de aplicación la doctrina que ha sostenido reiteradamente este Centro Directivo para el caso de que la calificación del registrador sea desfavorable, en el sentido de que lo adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a juicio del Registrador, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. art. 19 bis de la LH y resoluciones de 2 de octubre de 1998 y 22 de marzo de 2001). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (*vid.* resolución de 25 de octubre de 2007) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de dos resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse. No obstante, el objeto del

expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho y no tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (art. 66 de la LH), no cabe sino su desestimación.

Resolución de 8-6-2015

(BOE 27-7-2015)

Registro de la Propiedad de Inca, número 1

CONCURSO DE ACREDITORES: EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL CONVENIO SOBRE LOS CRÉDITOS.

Es objeto de este recurso determinar si es posible proceder a la anotación de un embargo de naturaleza administrativa, derivado de créditos de naturaleza tributaria, sobre los bienes de un deudor declarado en concurso de acreedores y una vez aprobado el convenio entre dicho deudor y sus acreedores. Del sentido gramatical del artículo 133 de la Ley Concursal resulta que la aprobación firme del convenio implica la sustitución de los efectos de suspensión o intervención en las facultades del concursado propias de la declaración del concurso por las previsiones y determinaciones establecidas, en su caso, en el propio convenio. Dichas nuevas precisiones, sin embargo, y como ya hemos contemplado no pueden exceder de quitas, esperas u otras medidas, puesto que las que pudieran afectar a la capacidad o al poder de disposición propio del concursado no suponen un cierre del Registro, a tenor del artículo 137 de la indicada Ley Concursal. De esta manera, las circunstancias de quita, espera u otras adoptadas dentro del convenio impedirían, en su caso, el ejercicio de acciones separadas dentro de los límites de dichas medidas, según resulta del claro efecto novatorio previsto en el artículo 136 en relación a los créditos reconocidos en la masa de acreedores. En el caso analizado, debemos recordar la especial consideración de los créditos existentes a favor de la Hacienda Pública. Atendiendo a la clasificación de los créditos incluidos en la masa pasiva del concurso, los de ámbito tributario disfrutan de la categoría del privilegio general. Frente a estos créditos no ordinarios, la legislación concursal considera que los efectos del convenio —la quita y la espera— le son extraños, salvo que los titulares de los mismos hubiesen votado a favor de dicho acuerdo o se hubieran adherido al mismo tras su aprobación. En estas circunstancias, y atendiendo a las consideraciones del artículo 140 antes visto de la Ley Concursal dichos créditos no pueden quedar afectados por la quita y espera establecida en el convenio, debido a lo cual la ejecución separada de los mismos es completamente factible, a través del procedimiento de apremio que le resulte competente, y en este caso le es el de carácter administrativo, por vía de diligencia de embargo y posterior mandamiento de anotación del mismo. La generación de nuevas relaciones económicas y por tanto de débito o crédito entre el concursado y sus acreedores, estén o no incluidos previamente en la masa pasiva por otras deudas, se someten a las consecuencias normales del tráfico, y se excluyen del convenio con los mismos —sin perjuicio de las especiales limitaciones que este pudiera prever—, por lo que su ejecución independiente parece posible, mientras no se produzca la apertura de la fase de liquidación. Por todo

lo analizado, se produce una radical mutación de los efectos de la declaración de concurso una vez aprobado el convenio con los acreedores, de tal manera que la paralización y suspensión de acciones y ejecuciones singulares prevista en el artículo 55 de la Ley Concursal solo despliega sus efectos —al margen de otras previsiones legales sobre ejecución de garantías reales, ajenas a este supuesto— durante la fase de declaración de concurso, quedando las mismas superadas por la aprobación firme del convenio entre deudor y acreedores, sin perjuicio, eso sí, de las previsiones o medidas adoptadas en el mismo que pudieran tener naturaleza patrimonial más allá de una mera quita o espera. Por ello, una vez aprobado el convenio debemos atenernos a las limitaciones en él impuestas. En el caso que nos atañe, sin embargo, la calificación de la Registradora debe ser mantenida. Según resulta del historial registral facilitado a este Centro Directivo, la sociedad propietaria de los bienes solo se encuentra declarada en concurso, y no consta que el convenio o la sentencia de su aprobación fueran aportadas por el presentante a la hora de solicitar la anotación de embargo, por lo que según los medios de calificación de los que disponía la registradora, la concursada no había superado la fase de declaración de concurso, y le eran de aplicación los preceptos por ella alegados, básicamente el artículo 55 de la Ley Concursal, que impide la continuación de un procedimiento administrativo de apremio sin que —entre otros requisitos— se obtuviese pronunciamiento del juez de lo Mercantil sobre la innecesidad de los bienes trados para la continuación de la actividad económica del deudor. No obstante, también señalar que la Registradora al objeto de lograr una mejor calificación y evitar trámites innecesarios puede acudir a otros registros, como el Mercantil, al objeto de poder comprobar la situación concursal de la mercantil.

Resolución de 9-6-2015

(BOE 27-7-2015)

Registro de la Propiedad de Jaén, número 1

DERECHO DE TRANSMISIÓN: PRINCIPIO DE UNIDAD DEL PROCESO SUCESORIO.

La cuestión a debatir es si a una escritura de herencia a la que se aplicó la doctrina clásica del *«ius transmisiones»*, puede seguir una de adición de esa herencia a la que se aplica la teoría moderna de ese derecho de transmisión. Con independencia del absoluto respeto a la doctrina del Tribunal Supremo expuesta en la sentencia 11 de septiembre de 2013, que ha sido recogida reiteradamente por este Centro Directivo (resoluciones en «Vistos»), la calificación no ha ignorado la citada doctrina, sino que en virtud de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, ha considerado que en la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales y aceptación y adjudicación de la herencia del causante, se aplicaron los parámetros de la teoría clásica y la que ahora se otorga debe someterse también a esas mismas pautas. Por lo tanto, por exigencia de ese principio rector de unidad de la sucesión hereditaria no es posible que a una herencia en la que se aplicó inicialmente la llamada «teoría clásica del *ius transmisionis*», se le pueda ahora aplicar —exclusivamente para un bien integrante de la masa hereditaria y omitido en su día por error— la teoría moderna.

Resolución de 9-6-2015
(BOE 29-7-2015)
Registro de la Propiedad de Guadix

HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO Y ACTOS A TÍTULO GRATUITO.

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 disminuida, siendo especialmente ilustrativas de las siguientes afirmaciones contenidas en la Resolución de este Centro Directivo de 17 de septiembre de 2003: «(...) hay un primer llamamiento pleno, total, e ilimitado en vida del beneficiario; el primer llamado es un heredero completo en el tiempo y en las facultades que adquiere, con una sola restricción que operará después de su muerte; la herencia fideicomitida (o el patrimonio fideicomitido ya liquidado, si se aceptó a beneficio de inventario) se integra plenamente en el patrimonio del primer llamado y pasa a responder de las deudas de este como los demás bienes que integran hasta ese momento dicho patrimonio, sin ninguna relación de preferencia entre unos y otros, y esta responsabilidad persiste al fallecimiento de ese primer llamado; el llamamiento al residuo en modo alguno limita en vida las facultades del primer llamado, que es dueño pleno y con plenas facultades de disposición *inter vivos*. Ese llamamiento al residuo lo único que implica es que una vez fallecido el primer llamado y liquidadas sus deudas, los bienes que procedan del fideicomitente, quedan sustraídos a la ley que regulará la sucesión del primer llamado, y seguirán el orden sucesorio predeterminado por el fideicomitente». Y tradicionalmente se ha venido considerando que la mayor o menor amplitud de la facultad de disposición concedida al fiduciario da lugar a la aparición del fideicomiso «*si aliquid supererit*» («si queda algo») y del fideicomiso o «*de eo quod supererit*» («de lo que deba quedar»). Según la sentencia del mismo Tribunal de 7 de noviembre de 2008, «lógicamente es el testador el que determina cuáles son las facultades de disposición del fiduciario (primer heredero), entendiéndose que únicamente ha de ser expresa la facultad de disposición *mortis causa* (sentencias de 13 de noviembre de 1948, 21 de noviembre de 1956 y 2 de diciembre de 1966, entre otras) y contemplada con recelo la facultad de disponer *inter vivos* de forma gratuita (sentencias de 22 de julio de 1994), que impone una interpretación contraria a ella en caso de duda...». Es muy contundente la sentencia 12 de febrero de 2002 cuando, en relación con una cláusula sobre los bienes «de que no hubiera dispuesto» la fiduciaria, declara que «en el poder de disposición del fiduciario en el fideicomiso de residuo no se comprenden los actos dispositivos a título gratuito, a no ser que se haya previsto expresamente por el fideicomitente». En esa tarea de averiguación de la voluntad o intención del testador son útiles determinados elementos interpretativos, que cuando se trata de fideicomisos de residuo pueden ser de especial interés, como por ejemplo y cuando la cláusula se refiera a actos de disposición sin más, el que se haya consignado en el testamento una clara regla de exclusión del juego de la subrogación real respecto de los posibles actos dispositivos, ya que, de haber sido así, parecería de todo punto evidente que el fiduciario estaría autorizado para disponer también a título gratuito, pues al no fijarse barreras a la posible actuación del fiduciario el

fideicomitente está rebajando de manera más que notable las expectativas del fideicomisario de recibir bienes del fideicomitente; en línea, por lo demás, con las modalidades de fideicomiso de residuo que antes se han expuesto. En definitiva, partiendo del indudable presupuesto fáctico de que la cláusula testamentaria invocada por la Registradora en su calificación solo autoriza la disposición mediante actos *inter vivos*, la regla de interpretación estricta que impone la más reciente jurisprudencia (que la limita a los actos onerosos y no a los gratuitos), no aparece desvirtuada por lo plasmado en un testamento que, sin duda, pudo y debió ser mucho más preciso a la hora de delimitar tanto el ámbito de poder de disposición del fiduciario como las expectativas del fideicomisario. Es más, el hecho de que el testador haya ordenado en primer término una sustitución vulgar en favor de quien sería fideicomisario de residuo, patentiza una voluntad clara de que el tránsito de los bienes no queda al completo arbitrio del fiduciario; algo que no sucedería si se le entendiera habilitado para disponer a título gratuito, por lo que procede confirmar una calificación recurrida que, ciertamente, se ajusta a la reciente jurisprudencia reseñada sobre la cuestión debatida.

Resolución de 10-6-2015

(BOE 27-7-2015)

Registro de la Propiedad de Elda, número 2

PRINCIPIO DE LEGALIDAD: NECESIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA PARA CANCELAR UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA CON EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.

Se pretende la cancelación de una condición resolutoria explícita inscrita en el Registro de la Propiedad en garantía de la obligación de entrega de un local a construir, pactada en el ámbito de un contrato de permuta de solar por obra futura. La cancelación se solicita mediante la presentación de un documento privado en el que las partes del contrato, tras afirmar que por imposibilidad de llevar a cabo la prestación garantizada con la condición resolutoria inscrita pactaron en su día una indemnización económica sustitutoria, afirman que la misma se ha satisfecho en su integridad dando carta de pago el transmitente. El documento está liquidado de impuestos y las firmas de las partes legitimadas por notario con las advertencias que resultan de los hechos. De conformidad con los principios generales de nuestra regulación hipotecaria, la cancelación del pacto resolutorio inscrito precisa bien consentimiento del vendedor o transmitente otorgado en escritura pública, resolución judicial, o conforme al artículo 82.5.^º de la LH, excepcionalmente, el transcurso del plazo establecido para la caducidad de la acción, en los términos indicados por el precepto. No puede pretenderse la cancelación de una condición resolutoria inscrita por documento privado suscrito entre los que en su día otorgaron la escritura pública que dio lugar a la inscripción que ahora se pretende cancelar. De conformidad con los artículos 82 de la LH y 179 de su Reglamento la cancelación debe resultar de escritura pública sin que concurra ninguna de las circunstancias que excepcionalmente pueden eximir de dicho requisito.

Resolución de 11-6-2015
(*BOE* 27-7-2015)
Registro de la Propiedad de Eivissa, número 4

COMPRAVENTA: CLÁUSULA «PARA PERSONA POR DESIGNAR».

Con base en ese principio de libertad contractual, la doctrina científica y la jurisprudencia (cfr., por todas, las SSTS de 21 de noviembre de 1997, 2 de marzo de 2007 y 16 de junio de 2008) admiten que las partes incluyan en el contrato —normalmente de compraventa— la cláusula «para persona por designar», de suerte que uno de los contratantes —estipulante— se reserva la facultad de identificar, en un momento posterior, a un tercero, por el momento indeterminado, para que ocupe su posición en la relación contractual, quedando aquel desligado de la misma con eficacia retroactiva. Desde el momento de la celebración del contrato queda establecida la relación contractual entre el promitente —vendedor— y el estipulante —comprador— y solo efectuada la designación de tercero sustituye este al elector como si nunca hubiera intervenido. Se trata de un contrato caracterizado porque una de las partes queda identificada alternativamente: el estipulante o la persona que él designe. Y se diferencia del denominado contrato en favor de tercero al que se refiere el párrafo segundo del artículo 1257 del Código Civil porque en esta modalidad contractual típica el tercero favorecido adquiere un verdadero derecho sin haber intervenido en el contrato ni convertirse en parte contractual. Sin necesidad de profundizar sobre la naturaleza jurídica y caracteres de esta modalidad contractual, lo cierto es que en la escritura cuya calificación ha motivado el presente recurso están definidos los elementos necesarios para la validez y eficacia de este contrato y, entre ellos, la *electio* o designación del contratante definitivo, de modo que se produce la adquisición del dominio por el electo, a título de compraventa, mediante la tradición instrumental, por lo que ninguna base existe para afirmar, como hace el Registrador en la nota impugnada, que falta título y modo.

Resolución de 11-6-2015
(*BOE* 10-08-2015)
Registro de la Propiedad de Alcantarilla

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 Tribunal Supremo 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 tercero 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 15-6-2015
(BOE 10-08-2015)
Registro de la Propiedad de Mahón

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (*vid.* las resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los Registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. arts. 66 y 324 de la LH) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o improcedencia de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la LH).

Resolución de 15-6-2015
(BOE 10-08-2015)
Registro de la Propiedad de Arteixo

INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

La dicción del artículo 53 de la Ley 13/1996 es clara y terminante, cuando impone que en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si

no se aporta junto al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dichos títulos. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado artículo 53, es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes *«ab initio»*, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. En cuanto al grado de coincidencia descriptiva exigible, el propio precepto es tajante al hablar de «términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». Por ello, 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 —cfr. resolución de 15 de diciembre de 2014—. No obstante, el defecto es subsanable (véanse resoluciones de 5 de enero de 2005 y 23 de diciembre de 2010), para lo que será sin duda relevante el informe técnico, por la vía de la declaración de los titulares catastrales por la que se manifieste ante el Catastro —ex art. 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y 28 de su Reglamento— la modificación de la descripción del inmueble respecto de la superficie conforme al título, o la propia rectificación de este para adecuarlo a la superficie catastral. Lo que no impide acudir posteriormente al procedimiento de inscripción de excesos de cabida, en función del supuesto y normas aplicables, sujeto a calificación registral.

Resolución de 16-6-2015

(BOE 10-08-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27

ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: REQUISITOS. REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO.

Debemos comenzar analizado como primera cuestión la procedencia o no de extender anotación preventiva por defecto subsanable. Hemos de partir de que, como resulta con claridad del artículo 19 de la LH, solo se practicará la misma si el presentante la solicita expresamente. Es verdad que en la instancia que se acompaña al testimonio de la resolución judicial cuya inscripción se pretende no se utiliza una expresión de un gran rigor técnico, dado que se dice literalmente: «Subsidiariamente a todo lo anterior, ese Registro haga una nota marginal con la información de la mencionada sentencia y aclare a esta parte qué se necesita para conseguir la inscripción definitiva». Ahora bien, no debemos olvidar, como reconocen las resoluciones citadas en los «Vistos», que el procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado, el registrador ha de actuar de acuerdo con el contenido registral de lo que se solicita, siendo indiferente que se utilice una terminología en cierto modo confusa, pues lo relevante es el reflejo registral que corresponda. Respecto de la cuestión central de la nota de calificación y del recurso, cabe decir que nos enfrentamos de nuevo con el difícil interrogante de si la reanudación del trácto sucesivo de una finca, cuando se han producido varias transmisiones que no han accedido al Registro, puede llevarse a cabo por medio

de una sentencia dictada en un juicio declarativo. Esta Dirección General, ya desde la resolución 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 trácto 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 trácto, 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 trámites (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, la sentencia dictada en procedimiento declarativo solo valdría para reanudar el trácto 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 trácto interrumpido».

Resolución de 16-6-2015
(BOE 10-08-2015)
Registro de la Propiedad de Callosa de Segura

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS

La resolución del presente recurso se dirige a la inscripción de una escritura de compraventa cuyo objeto comprende ciertas fincas adquiridas por donación de padres a hija, sobre las que consta inscrita una prohibición de disponer, del siguiente tenor literal: «Los donatarios no podrán enajenar ni gravar las fincas donadas, sean gananciales o privativas de los donantes, sin el consentimiento expreso de los mismos o del último que de ellos sobrevivan». En la venta comparece a fin de prestar su consentimiento el padre pero ni comparece ni consiente en ninguna de las formas admitidas en Derecho la madre de la donataria. Según se manifiesta en la escritura e incorporando certificado médico la donante se encuentra aquejada de un severo proceso de degeneración neurológico que le impide por sí misma prestar el consentimiento debido. Ha de observarse que el consentimiento de la donante no va dirigido a obtener un beneficio económico para sí, ni a la subrogación de un bien, ni la recuperación de los bienes donados. Ni siquiera puede considerarse que su ejercicio o no ejercicio conlleve un perjuicio en su esfera patrimonial, sino que estamos ante una facultad que se enmarca en el acto de gratuidad originario y en su misma causa, no necesariamente, por sí misma, personalísima. No corresponde ahora determinar —al no ser objeto directo del recurso— si el ejercicio de esta facultad, dada la incapacidad de la donante, exige la incapacitación de esta por senten-

cia judicial; posterior designación de representante legal y además autorización judicial adicional, o si como parece más acorde con las actuales orientaciones en la defensa de los intereses patrimoniales de las Personas con Discapacidad (cfr. art. 12.4 y 5 de la Convención de Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, de 13 de diciembre de 2006, de la que España es parte) debe buscarse en el ordenamiento jurídico —a falta de solución legal directa— soluciones que supongan la menor injerencia en la autonomía patrimonial de la discapaz, siempre, en Derecho común, bajo protección judicial. Pero cualquiera que sea la solución por la que se opte, lo que no ofrece duda es que el notario no puede por sí mismo declarar extinguida la facultad reservada a favor de la hoy discapaz.

Resolución de 17-6-2015
(BOE 10-08-2015)
Registro de la Propiedad de Huete

INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

La dicción del artículo 53 de la Ley 13/1996 es clara y terminante, cuando impone que en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dichos títulos. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado artículo 53, es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes *«ab initio»*, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. En cuanto al grado de coincidencia descriptiva exigible, el propio precepto es tajante al hablar de *«términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título»*. Por ello, 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 —cfr. resolución de 15 de diciembre de 2014—.

Resolución de 17-6-2015
(BOE 10-08-2015)
Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Se debate en este recurso la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para inmatricular, que declara justificado el dominio de la finca a favor del promotor, a pesar de que el registrador manifestó, en la certificación prevista en el artículo 202 de la LH, dudas sobre si dicha finca forma parte de otra mayor inscrita; en particular, sobre la posible identidad de la finca a inmatricular con una porción de terreno que consta como pendiente de segregar en el historial registral

de una finca inscrita. En efecto, 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 los supuestos en los que el registrador ha expresado sus dudas, al igual que ocurriría si el registrador hubiese certificado que la finca cuya inmatriculación se pretende ya consta registrada, con igual o diferente descripción, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare la inexistencia de doble inmatriculación, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto un auto genérico acordando la inmatriculación (véase por analogía el art. 306 del RH). Debe confirmarse por tanto la nota de calificación, pues no se han cumplido los requisitos establecidos por los artículos 201 y 202 de la LH, en orden a la intervención en el expediente de la persona titular de la inscripción contradictoria o sus causahabientes de quienes puede proceder la finca a juicio tempestivo del registrador —expresado en su certificación—, por lo que o bien el juez hace una expresa valoración de falta de identidad de la finca o bien se procede a los trámites de la reanudación de trámite, en cuyo caso de conformidad con el artículo 286 del RH sería precisa la cancelación de la inscripción contradictoria a que se refiere dicho artículo 202 de la LH.

Resolución de 18-6-2015

(BOE 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Gandía, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: REQUISITOS.

Según se desprende de lo establecido en los artículos 19, 42.9.^o y 65 de la LH y 430 de su Reglamento, puede solicitar que se practique anotación preventiva de suspensión el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable. Son dos por tanto los requisitos necesarios para que se pueda extender este asiento. Primero que los defectos que el registrador haya apreciado en el título presentado a inscripción reciban la calificación de subsanables. Si los defectos son insubsanables, carece de sentido la anotación, porque de nada serviría recoger en el Registro un adelanto de un asiento que jamás podrá practicarse en esos términos. Y, segundo, que el presentante solicite expresamente la práctica de la anotación. Por ello, aunque es indiscutible que existe una clara contradicción entre ambas notas de calificación (dado que en la primera nota se califica el defecto como subsanable), y que la solicitud de anotación que realiza el presentante viene inducida por la primera calificación de la registradora, debe seguirse el criterio que, para un caso similar a este, se estableció en la resolución de 18 de abril de 2013, sin perjuicio de lo demás que pueda acordarse. Por ello, considerando el evidente carácter insubsanable del defecto de falta de trámite suce-

sivo, al aparecer la finca inscrita a nombre de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento y que no es causahabiente del titular inscrito, carece de sentido acceder a la práctica de una anotación que no va a poder cumplir ninguna de las dos finalidades para las que ha sido concebida por el legislador.

Resolución de 18-6-2015

(*BOE* 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Adra

PUBLICIDAD FORMAL: ALCANCE.

Se trata de resolver en el presente recurso si cabe la posibilidad de que el registrador expida copias de certificaciones emitidas con anterioridad. La obligación de archivar la solicitud de certificación no se extiende a la propia certificación una vez expedida, ya que no existe obligación legal de conservar la misma, pues esta es solo la expresión sustantiva del principio de publicidad material que rige en nuestro sistema que tiene como principal objetivo dar a conocer el contenido de los libros que obran en el Registro. En consecuencia, como señala el registrador en su informe, puesto que no existe obligación legal alguna de conservación o custodia no procede expedir copias de certificaciones ya emitidas, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 342 del RH.

Resolución de 19-6-2015

(*BOE* 10-08-2015)

Registro de la Propiedad de Almuñécar

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

Según la doctrina de este Centro Directivo es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. arts. 90, 91 y 103 del CC), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (resoluciones 11 de abril de 2012 y 7 de julio de 2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, 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.

Resolución de 19-6-2015

(*BOE* 10-08-2015)

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

PUBLICIDAD FORMAL: IMPOSIBILIDAD DE CERTIFICAR DOCUMENTOS NOTARIALES QUE HAYAN SERVIDO DE BASE PARA LA PRÁCTICA DE UN ASIENTO.

En el caso de este expediente, el acta notarial constituye un documento complementario del auto judicial de adjudicación y el registrador consideró conveniente archivar una xerocopia del citado acta, pero este hecho no le convierte en archivero natural de tal documento y esta condición, que es la que determina la posibilidad de certificar de los documentos que obren archivados conforme dispone el artículo 342 del RH, la sigue conservando el notario autorizante o su sucesor en el protocolo, que será, como bien dice el registrador en su nota, a quien deba dirigirse el recurrente y quien decidirá si se reúnen los requisitos para su expedición.

Resolución de 22-6-2015

(*BOE* 10-08-2015)

Registro de la Propiedad de Moncada, número 2

HERENCIA: CAUTELA SOCINI Y CONFLICTO DE INTERESES EN LA REPRESENTACIÓN DE LOS HEREDEROS MENORES DE EDAD.

La única cuestión que suscita este expediente es si en este supuesto existe conflicto de intereses debido a la múltiple representación o autocontratación, esto es, si debe nombrarse un defensor judicial y, si no se previera en su designación otra cosa, someter a aprobación judicial una manifestación y aceptación de herencia en la que intervienen menores en las circunstancias que seguidamente se señalan. Los menores están sujetos a patria potestad que es ejercida por su madre que opta en virtud de la facultad atribuida por su esposo, causante de la sucesión, por el tercio de libre disposición de la herencia sin perjuicio de su cuota legal usufructuaria. Este Centro Directivo ya resolvió en la reciente resolución de 5 de febrero de 2015 una cuestión parecida pero precisamente en una decisión sobre la elección, distinta a la de este expediente: en la de la citada resolución, el cónyuge viudo optó por el usufructo de viudedad universal. En el supuesto de este expediente, el cónyuge viudo ha elegido la opción del tercio de libre disposición prevista por el causante, con lo que los herederos no tienen que escoger opción alguna al respetarse sus derechos, esto es, sin otra carga que la de la cuota legal usufructuaria sobre la mejora, con lo que al no tener que tomar decisión no hay conflicto de intereses.

Resolución de 22-6-2015

(*BOE* 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Paterna, número 1

HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO. HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

En el presente expediente, se presenta escritura de préstamo hipotecario sobre una finca de la que el hipotecante es titular registral afectado por la siguiente

cláusula de fideicomiso de residuo: «c) Enajenación de bienes: No obstante la existencia del fideicomiso, los fiduciarios podrán enajenar los bienes gravados en concepto de libres, y sin que el fideicomiso se extienda a la contraprestación»; alegando la registradora que dicha cláusula solo permite al fiduciario enajenar los bienes fideicomitidos a título oneroso e inter vivos, pero no gravarlos en concepto de libres y que solo podría hipotecarlos si el derecho objeto del gravamen fuere su derecho como fiduciario con sujeción a lo establecido por el testador en la «cláusula de sustitución fideicomisaria condicional», dando a entender que si la sustitución fideicomisaria llega a ser efectiva la hipoteca se extinguiría. Según el artículo 675 del Código Civil de Derecho Común, la interpretación de las cláusulas testamentarias «deberán entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador», añadiendo que «en caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador según el tenor del mismo testamento», lo que obliga al análisis y deducción de cuál ha sido esa intención del testador en este supuesto concreto. Nos encontramos en presencia de un fideicomiso de residuo del tipo *si aliquid supererit*, ya que no solo se permite al fiduciario la enajenación de todos los bienes afectados por el fideicomiso en concepto de libres sino que también se dispone que la contraprestación que se obtenga en reemplazo de los mismos no quedará afectada por dicho fideicomiso, es decir, un efecto más radical que el que la doctrina postula con carácter general, que grava en favor de los fideicomisarios la parte no consumida de la contraprestación. En consecuencia, las facultades del dispositivo del fiduciario deben ser interpretadas de forma extensiva ya que nos hallamos ante un tipo de fideicomiso de residuo en que el interés del fiduciario parece ser el prioritario para el testador y no el de los fideicomisarios; lo que lleva a considerar que, en este concreto supuesto, la expresión «podrá enajenar» del testamento debe entenderse en sentido amplio como comprensiva no solo de los negocios de transmisión en sentido estricto sino también de los de gravamen, en especial lo que puedan implicar una enajenación, como los derechos de hipoteca o de opción de compra, y, en general, cualquier acto dispositivo.

Resolución de 24-6-2015
(BOE 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de Corralejo

CALIFICACIÓN POR REGISTRADOR SUSTITUTO: REQUISITOS.

En la reciente resolución de 25 de mayo de 2015 se estableció que cabe la posibilidad de entablar recurso contra la negativa a emitir una calificación sustitutoria, ya que se encuadra dentro de las decisiones que debe tomar el registrador, siendo en definitiva otra calificación más. Es un requisito indispensable para emitir la calificación sustitutoria solicitada que el registrador sustituto reciba la documentación previamente calificada por el registrador sustituido y ello por un doble motivo: en primer lugar, por aplicación del artículo 3 de la LH y, en segundo lugar, porque la calificación sustitutoria de conformidad con el artículo 19 bis, párrafo 4.º, apartado 5.º, de la LH, debe ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad sin admitir ninguna pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma, por lo que deben adoptarse las medidas necesarias para que los documentos objeto de la calificación sustitutoria sean los mismos que se presentaron en su día y de ahí

el derecho a retirar los documentos del Registro donde estuvieran presentados a que se refiere el inciso final del artículo 6 antes referido. Además cuenta el interesado con diversos medios para conseguir, en su caso una copia autorizada del documento, si es notarial, o un nuevo testimonio si es judicial o administrativo y en el caso, como sucede en este expediente, de que el documento calificado se encuentre en un organismo público, en este supuesto en esta Dirección General, puede a su instancia solicitar su desglose o la obtención de una copia testimoniada para su aportación al registrador sustituto. En el presente expediente, la registradora sustituta confirma dos defectos, primero y tercero, de la nota de calificación expedida por el registrador sustituido y deniega la calificación en cuanto al segundo de ellos por entender que para decidir sobre el mismo era indispensable tener a la vista el título presentado. Si bien su decisión en cuanto a la negativa a calificar es acertada, la denegación de la calificación sustitutoria debió ser total.

Resolución de 25-6-2015

(BOE 10-08-2015)

Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés, número 2

FINCA REGISTRAL: EXPRESIÓN DE LA SUPERFICIE.

Una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción. Estos procedimientos son esencialmente: el expediente de dominio, el acta de presencia y notoriedad a que alude el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de 1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y los señalados en el artículo 298.3 del RH. Aunque como ya se ha dicho, la registración de la superficie de una finca que consta inscrita sin ella, tiene cierto carácter inmatriculador, debe admitirse que se pueda llevar a efecto aplicando analógicamente los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida. Ha advertirse, no obstante, que si se opta por la vía establecida en el artículo 298.3 del RH, solo cabrá utilizar el procedimiento señalado en el párrafo primero de dicho artículo 298.3 del RH, precisamente por la naturaleza inmatriculadora que este supuesto encierra. Y por supuesto siempre teniendo en cuenta la imprescindible aplicación de lo establecido en el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de 1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Como se desprende de lo establecido en nuestra legislación hipotecaria, no es en el acta de inscripción, sino en la nota

de despacho y calificación donde el Registrador debe indicar los extremos del título cuya inscripción se rechaza y las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y su correspondiente motivación jurídica. Ahora bien, en el presente supuesto concurren una serie de circunstancias que son determinantes al respecto. El hecho de que en el cuerpo del asiento se transcriba lo que se expresa en el título inscribible sobre la superficie de la finca es un elemento fundamental a tener en cuenta. Si a ello unimos el hecho de que las inscripciones posteriores se remiten a esta inscripción 18.^a para describir la finca, y que en la publicidad formal de la misma también se transcribe literalmente el texto del citado asiento, podemos llegar a la conclusión de que en efecto la finca registral 420 aparece en la actualidad inscrita con una superficie de 176 metros cuadrados que aparece reseñada en el cuerpo de dicha inscripción 18.^a La registradora, partiendo de la base de que la finca carece de superficie inscrita, y que, por tanto, lo primero que debe hacerse es reflejar en el Registro la superficie que resulta de la certificación catastral (siempre que se cumplan los requisitos exigidos para la inmatriculación), considera que inscribir este aumento de 2,90 metros cuadrados supone inscribir un segundo exceso de cabida, lo cual entiende que constituye base adecuada para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca. En este caso concurren una serie de circunstancias que nos hacen considerar injustificadas las dudas apreciadas por la registradora en su nota para rechazar esta rectificación de cabida. Como se ha declarado en el anterior fundamento de Derecho, debe admitirse que en 1989 se perfeccionó el proceso inmatriculador de esta finca haciendo constar en el Registro su superficie. Dicha superficie no ha sido objeto de modificación alguna desde esa fecha. La rectificación que ahora se pretende es muy inferior a la vigésima parte de la cabida inscrita. Y, además, la nueva medición viene avalada por la licencia municipal de segregación y por el proyecto técnico que le sirvió de fundamento.

Resolución de 25-6-2015
(BOE 10-08-2015)
Registro de la Propiedad de Eivissa, número 2

ASIENTO REGISTRAL: IDENTIDAD DE LA PERSONA DE QUIEN PROVIENEN LOS BIENES.

Los requisitos de identificación de los titulares que deben constar en la nueva inscripción se predicen no solo de quien va a ser el nuevo titular sino también de quien trae causa. Las circunstancias de domicilio y documento de identidad, así como las demás exigidas por el precepto citado, son por tanto exigibles para llevar a cabo la práctica del nuevo asiento encontrando su fundamento en el más perfecto enlace entre la titularidad publicada hasta ahora y la que va a serlo en el futuro, propiciando así la más perfecta identificación tanto del transmitente del derecho como del transmisor y nuevo titular. Desde la perspectiva registral lo especialmente relevante es que se produzca una perfecta identidad entre la persona demandada y embargada y la titularidad registral (cfr. art. 20 de la LH), al objeto de evitar que puedan practicarse anotaciones preventivas de manera incorrecta sobre fincas pertenecientes a personas distintas, lo cual es posible con aquellas que ostenten los mismos nombres y apellidos, con las gravísimas consecuencias si el proceso culmina en la ejecución y adjudicación. En este sentido la indicación del número de identificación fiscal u otros documentos oficiales que sirven para identificar a las personas constituyen un elemento especialmente importante para

su perfecta identificación, por lo que ha de entenderse que por regla general este dato debe ser aportado. Pero, en el supuesto de hecho que motiva el presente expediente, el registrador en su nota de calificación no pone en duda la identidad de la persona embargada, se trata de una persona extranjera, con nombre y apellidos poco frecuentes, además el proceso es instado por la comunidad de propietarios y la finca embargada forma parte de la propia comunidad de propietarios, por lo que se da plena identidad entre la persona demandada y embargada y la titularidad registral.

Resolución de 25-6-2015

(BOE 10-08-2015)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 7

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

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

Resolución de 25-6-2015

(BOE 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Escalona

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: CALIFICACIÓN DEFINITIVA.

No consta en el Registro esa calificación definitiva porque no se presentó su cédula concedida. En el certificado expedido por la Junta se dice que no consta la fecha de otorgamiento de la calificación negativa, pero no dice expresamente que esta no haya sido solicitada o concedida. En este certificado de la Junta se dice que «consultado el expediente de referencia “identificado expresamente por su numeración”, no consta la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva». Ciertamente, la Junta de Comunidades podría haberse pronunciado de un modo más taxativo acerca de si la finca está sujeta al régimen de vivienda de protección oficial, o por el contrario es de venta libre, pero esto no impide que lo pueda hacer en la autorización que se le solicite o en su caso, en la contestación a la instancia que se haga para que certifique que la vivienda no está calificada definitivamente como vivienda de protección oficial lo que la liberaría de limitación alguna en la transmisión. En consecuencia, es necesaria la descalificación, o en su caso el cumplimiento de los requisitos administrativos según el régimen de vivienda de protección oficial al que esté sometido para la transmisión de la finca, o, en su caso, la declaración de que la vivienda no obtuvo calificación definitiva de vivienda de protección oficial.

Resolución de 26-6-2015
(*BOE* 11-08-2015)
Registro de la Propiedad de Albarracín

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 de 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 26-6-2015
(*BOE* 11-08-2015)
Registro de la Propiedad de A Coruña, número 5

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,

les, 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 concurren 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 de 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 26-6-2015
(BOE 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de Soria, número 1

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 de 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 27-6-2015

(BOE 11-08-2015)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 1

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (*vid. las resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente*), el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. arts. 66 y 324 de la LH) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o improcedencia de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la LH).

Resolución de 29-6-2015

(BOE 11-08-2015)

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 2

COSTAS: LIMITACIONES PARA LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

Para proteger el dominio público marítimo-terrestre, se establecen en la Ley de Costas una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, según la zona de que se trate. Concretamente, por lo que interesa en este recurso, se configura una servidumbre legal de protección del citado dominio (sobre una franja de terreno de cien metros, ampliables hasta un máximo de otros cien metros —cfr. arts. 23 y sigs. de la Ley de Costas—), que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de ese medio natural tan sensible. Asimismo, se establece una servidumbre de tránsito sobre una franja de terreno —de seis metros, ampliables hasta un máximo de veinte

metros— que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos, si bien dicha franja de terreno podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre (cfr. art. 27 de la misma Ley). Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la resolución de 11 de junio de 2013), con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación a que se refiere la declaración de obra nueva formalizada en la escritura cuya calificación ha motivado este recurso, es también cierto que no solo el artículo 20.4.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio de 2008, según redacción dada por Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio de 2011 (que impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general), sino también y, en particular, los citados artículos 28 y 49 del Reglamento General de Costas, abonan la negativa a la inscripción solicitada al imponer el cierre del Registro respecto de las obras realizadas en zona de servidumbre de protección o en zona de servidumbre de tránsito sin los correspondientes informe o autorización administrativos previos, norma plenamente vigente al tiempo del otorgamiento de dicha escritura.

Resolución de 29-6-2015
(BOE 11-08-2015)
Registro de la Propiedad de Mijas, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

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

Resolución de 29-6-2015
(BOE 11-08-2015)
Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz

HERENCIA: APLICACIÓN DEL DERECHO ALEMÁN.

Se discute en este expediente si procede la inscripción de un bien inmueble a favor de una fundación de nacionalidad alemana a quien la titular registral, igualmente de nacionalidad alemana, ha instituido heredera habida cuenta de que existe una legitimaria y que el bien inmueble cuya inscripción se solicita ha

sido legado específicamente a un tercero. La escritura pública está autorizada exclusivamente por el representante de la fundación instituida heredera sin que comparezcan ni el albacea designado, ni la legitimaria ni el legatario de cosa específica. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (por todas, resolución de 23 de diciembre de 2010), que el recurso contra la calificación registral solo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. art. 326 LH). No procede en consecuencia que esta Dirección General lleve a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición de la Registradora de la Propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (*vid.* art. 108 del RH). Siendo indiscutible la aplicación de la norma española para determinar los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad español, el artículo 40 de nuestra LH determina que no puede modificarse el contenido del Registro sino consta el consentimiento de su titular o, en su defecto, la oportuna resolución judicial firme. Tratándose de sucesiones *mortis causa* es preciso acreditar tanto el título sucesorio como la justificación de la adjudicación de un bien concreto y determinado (art. 14 de la LH). Esta adjudicación, tratándose de sucesión de persona extranjera se rige por las disposiciones correspondientes a su ley nacional al tiempo del fallecimiento en cuanto a ley material aplicable (art. 9.8 del CC). Si la norma de conflicto impone la aplicación de la norma extranjera esta debe ser debidamente acreditada ante el registrador por los medios previstos por el ordenamiento. Al respecto dispone el artículo 36 del RH: «La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles. El registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente». Como afirma la registradora, en Derecho alemán y salvo que el testador disponga otra cosa, el heredero está gravado con el pago del legado (art. 2.147 del BGB). Existiendo personas con derecho a legítima el llamado a la herencia puede rehusar el pago del legado en la medida que el pago de la legítima sea satisfecho de forma proporcional entre el heredero y el legatario (art. 2318). El testador puede modificar esta regla (art. 2324). Del testamento de la causante resulta que existe una legitimaria que ha recibido diversas donaciones en vida; resulta que la testadora afirma que conoce las reglas de la legítima y que la heredera recibirá el resto de su patrimonio del que no ha dispuesto como legado; resulta que dispone en relación a los legados que deberán ser cumplidos inmediatamente con su muerte con cargo a la herencia. Resulta en consecuencia que la testadora ha hecho uso de la disposición que le permite modificar la regla general suprimiendo la facultad del heredero de imponer al legatario el pago proporcional de la legítima. Es evidente que de la documentación presentada no resultan los particulares que justificarían, en su caso, la atribución de los bienes inventariados de una forma distinta a la prevista por la testadora.

Resolución de 29-6-2015
(BOE 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de Mojácar

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: se instituye herederas a dos hermanas de la testadora y se establecen dos sustituciones vulgares. La primera, sustitución mutua entre las dos herederas para el caso de fallecimiento de cada una de ellas; la segunda, literalmente designa que «si fallecieran en el mismo momento, la testadora y sus dos hermanas, D.^a Inocencia y D.^a Isabel S. M., heredarían por partes iguales sus sobrinos Don J. J. y D.^a L. M. S. M.». Las dos herederas fallecieron antes que la testadora; cada una de ellas respectivamente en los años 2000 y 2006, y la testadora en el año 2013; la escritura de partición y adjudicación de herencia la otorgan los dos sobrinos como herederos por sustitución vulgar. El registrador señala como defecto insubsanable, que la sucesión que procede es la abintestato; que ya que no se han producido ninguno de los casos para los que están previstas las sustituciones vulgares de las cláusulas segunda y tercera del testamento, por lo que debe procederse a la apertura de sucesión intestada; que esa es la interpretación literal de las cláusulas del testamento y una interpretación distinta a la literalidad de dichas cláusulas testamentarias, solo correspondería realizarla a los tribunales de Justicia. Ciertamente 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. La resolución de 30 de abril de 2014, resuelve un supuesto de interpretación de testamento redactado de forma confusa, vinculando sus disposiciones al acaecimiento de hechos que no se sabe si han ocurrido, y con legados de bienes de dudosa identificación. Señala como doctrina general del Centro Directivo que, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. Centrados en el supuesto de este expediente, y ajustándose a la literalidad de las cláusulas, ya que del testamento no resulta de forma clara que fuera otra la voluntad del testador, tenemos en primer lugar una institución de herederas que no puede aplicarse por fallecimiento anterior de ambas a la apertura de la sucesión. Por la misma razón, tampoco surte efecto la primera sustitución mutua entre ellas. Nos queda la segunda sustitución, que literalmente señala «si fallecieran en el mismo momento, la testadora y sus dos hermanas... heredarían por partes iguales sus sobrinos...». No han fallecido en el mismo momento por lo que no procede la sustitución vulgar. La precisión con que está redactada la cláusula no deja lugar a dudas: si la testadora hubiese querido que los dos sobrinos mencionados sucedieran en caso de premoriencia o renuncia de las dos herederas, así lo habría recogido el testamento y sin embargo no lo ha hecho. No hay contador-partidor designado ni albacea, lo que hubiese sido esclarecedor en cuanto algunos aspectos de la disposición de las sustituciones del testamento de este expediente. Este Centro Directivo ha determinado, a los efectos de fijar el ámbito de la calificación registral en esta materia, que para determinar el sentido del

testamento a efectos de la calificación registral solo puede tenerse en cuenta el tenor del propio testamento (resoluciones de 25 de septiembre de 1987 y 27 de mayo de 2009), configurado como primer elemento de interpretación del testamento (resoluciones de 16 de marzo de 2015). Por lo tanto, es lógico entender, en palabras de la propia Dirección General, que en un testamento autorizado por notario, las palabras que se emplean en la redacción de aquel tiene el significado técnico que les asigna el ordenamiento puesto que la preocupación del notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje (resolución de 25 de septiembre de 1987). La reiterada jurisprudencia del TS (por todas, la sentencia de 9 de marzo de 1993) establece que la interpretación de las cláusulas testamentarias es función exclusiva de los tribunales de Instancia cuyas conclusiones hermenéuticas deben ser respetadas en casación, salvo que las mismas puedan ser calificadas de ilógicas o contrarias a la voluntad del testador o a la Ley y si bien, de acuerdo con el artículo 675 del Código Civil, en principio las disposiciones testamentarias deberán entenderse en el sentido literal de sus palabras, está permitida la búsqueda de otros medios probatorios de la voluntad del testador, cuando esta se expresa de un modo oscuro.

Resolución de 30-6-2015
(BOE 11-08-2015)
Registro de la Propiedad de Villena

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

Según la doctrina de este Centro Directivo es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. arts. 90, 91 y 103 del CC), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afición a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (resoluciones de 11 de abril de 2012 y 7 de julio de 2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, 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. Ha admitido este Centro Directivo (*vid. resolución de 11 de abril de 2012*) que respecto de la vivienda familiar de que ambos cónyuges eran cotitulares en virtud de compra anterior al

matrimonio, puedan aquellos explicitar ante la autoridad judicial, con carácter previo a la liquidación de gananciales, la voluntad de atribuir carácter ganancial a un bien cuya consideración como integrante del patrimonio conyugal ha sido tenido en cuenta por los cónyuges durante su matrimonio. Del mismo modo que los excesos de adjudicación en la liquidación de gananciales motivados por la indivisibilidad de los inmuebles puede compensarse con dinero privativo, sin que nada obste a que incluyan otros bienes privativos para compensar tales excesos. Por último, como ya se ha dicho, la finalidad de la institución —el convenio regulador de los efectos de la separación o divorcio— debe llevarnos a incluir en su ámbito todas las operaciones que ponen fin a una titularidad conjunta de bienes entre los cónyuges, que alcanza o puede alcanzar, no solo a la liquidación de los bienes gananciales, sino también todas aquellas operaciones encaminadas a poner fin a todo su activo y toda su vida en común. Lo que sucede en el presente expediente es que no se advierte ninguna circunstancia de la que se pueda deducir la existencia de algún tipo de comunidad sobre la vivienda habitual, pues la vivienda fue adquirida exclusivamente por la esposa antes de la celebración del matrimonio, sin que conste que se obtuviera financiación para su adquisición que diera lugar al proindiviso previsto en los artículos 1354 y 1357.2 del Código Civil, sin que tampoco conste la finalidad del préstamo hipotecario obtenido en febrero de 2011, transcurridos varios años desde la compra (año 2005) y de la celebración del matrimonio (año 2006), incluso contraído el préstamo hipotecario con posterioridad a la separación de hecho de mutuo acuerdo que fijan los cónyuges en el convenio regulador en noviembre de 2010 y sin que tampoco se pueda deducir que el desplazamiento patrimonial de la mujer al marido, lo sea en pago de un posible exceso de adjudicación en la liquidación de los gananciales.

Resolución de 30-6-2015
(BOE 11-08-2015)
Registro de la Propiedad de Elche, número 5

TRANSMISIÓN DE FINCA A FAVOR DE UN AYUNTAMIENTO EN CUMPLIMIENTO DE UN AUTO JUDICIAL: CAUSA.

Cabe recordar la tradicional distinción doctrinal, inserta en la teoría general de la causa, entre la finalidad del negocio jurídico y su propia causa. En este sentido al referirnos a la finalidad estamos poniendo el acento en la cuestión de por qué se realiza el negocio en cuestión, mientras que al tratar de la causa nos referirnos a la función económico-social digna de protección por el ordenamiento jurídico. Parece, por tanto, que en el presente supuesto de hecho se aprecia tal diferenciación entre aquello que el recurrente alega como causa y la propia causa concreta del negocio objeto de calificación. No encajando el negocio jurídico celebrado ni en los exactos términos del autores que se dice constituye su origen, ni en la ejecución de un Plan de Reforma Interior todavía no aprobado definitivamente (pero cuya aprobación inminente es tenida en cuenta por las partes en la formación de su voluntad) debe considerarse justificada la apreciación del Registrador de que la operación verificada trae causa de un acuerdo o convenio entre propietarios y Ayuntamiento, que por tanto debe cumplir los requisitos que señala la disposición adicional cuarta de la Ley Valenciana 16/2005 en su apartado 2, norma vigente al autorizarse

las escrituras calificadas, y que presupone el trámite de información pública y la aprobación firme por el Pleno del Ayuntamiento. Dichos trámites son de calificación registral obligada de acuerdo con los términos del artículo 99 del RH. No cabe duda el interés objetivo de tal Administración en el supuesto en cuestión ya que la propia Generalitat ha satisfecho el 50% de la indemnización que, se conviene, es contraprestación por la transmisión dominical. Por tanto debe necesariamente consentir que sus derechos queden postergados a un momento futuro e incierto, como es la ejecución de un nuevo plan, ya que en caso contrario o bien el Ayuntamiento se estaría arrogando una representación que no le corresponde legalmente (art. 1259 CC), o se estaría vulnerando el legítimo derecho a la intervención de tal institución, sin que en ningún caso pueda considerarse suplido por un conocimiento oficioso.

Resolución de 1-7-2015

(BOE 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés, número 2

HERENCIA: CERTIFICADO DEL REGISTRO DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD DE CAUSANTES DE NACIONALIDAD EXTRANJERA.

Como ha dicho esta Dirección General (cfr. resoluciones de 14 de noviembre de 2012 y 14 de agosto de 2014, por todas), la determinación de cuál haya de ser la ley material aplicable a un supuesto internacional corresponde a la autoridad del foro, en este caso a la registradora, ya 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. En este caso la norma de conflicto está integrada por el artículo 9.8 del Código Civil, conforme al cual «la sucesión por causa de muerte se regirá por la Ley nacional del causante en el momento de su fallecimiento, cualesquiera que sean la naturaleza de los bienes y el país donde se encuentren». Dado que en el presente caso el causante tiene nacionalidad alemana en el momento de su fallecimiento, su sucesión se regirá por las leyes de ese país. 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 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Según este precepto los medios de prueba del Derecho extranjero son «la aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». El precepto señala además que «por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles». La enumeración expuesta no contiene un *numerus clausus* de medios de prueba ya que el precepto permite que la acreditación del ordenamiento extranjero podrá hacerse «entre otros medios», por los enumerados. Se plantea en este expediente si es o no inscribible una escritura de manifestación de herencia en la que el causante es de nacionalidad alemana, falleció en España

y se acompañan certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad españoles de los que resulta no haber otorgado testamento en España; junto a un testamento otorgado en Alemania, debidamente traducido y apostillado del que resulta única heredera la otorgante, sin acreditación complementaria de la plena vigencia y efectividad de dicho título sucesorio, pues puede verse comprometida por la existencia de otro título sucesorio con eficacia revocatoria o modificativa del primero, hecho que en el sistema sucesorio de nuestro país se trata de asegurar mediante el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, acorde, no debe olvidarse, con el régimen general de revocación e ineficacia de testamentos y otros títulos sucesorios previsto en nuestro Derecho Civil. Tratándose de causantes extranjeros, obviamente (por su vinculación patrimonial o residencial española) ha de presentarse igualmente el correspondiente certificado del Registro español de actos de última voluntad. Más cabría plantear si, además, complementariamente, habría o no de exigirse el certificado de algún registro equivalente al país de donde el causante es nacional. Ciertamente no todos los países tienen instaurado un Registro de actos de última voluntad similar al nuestro, en cuanto a sus efectos, y en cuanto a su organización (a pesar del impulso, que sobre este tema, supone el Convenio de Basilea). Sin embargo, dada la prevalencia de la nacionalidad del causante a la hora de regir la sucesión, parece una medida oportuna y prudente, y casi obligada si lo exigiese la *lex causae*, que el notario español también solicite (en tanto no se establezca la deseada conexión de Registros, como la prevista para una fase final en el citado Convenio de Basilea de 16/V/1972), como prueba complementaria, la certificación, en su caso, del Registro semejante correspondiente al país de donde el causante es nacional (a veces, su propio Registro Civil, si fuere en esta institución donde la ley personal del finado establece que se tome nota de los testamentos otorgados), siempre que estuviese prevista alguna forma de publicidad de los títulos sucesorios en ese país extranjero. Esta actuación, al dotar de un mayor rigor al expediente, solo puede redundar en una mayor seguridad de la declaración notarial. También deberá aportarse, si existe, por las consecuencias legitimadoras que atribuye la inscripción registral, al Registro de la Propiedad, con ocasión de la inscripción sucesoria. Y, si este Registro de Actos de Última Voluntad no existiere deberá acreditarse esta circunstancia en la forma determinada en el artículo 36 del RH. Consecuentemente con todo lo expuesto y de acuerdo con la resolución de 18 de enero de 2005 (Servicio Notarial) deberá aportarse certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad del país de la nacionalidad del causante o acreditarse que en dicho país no existe dicho Registro de Actos de Última voluntad o que por las circunstancias concurrentes al caso concreto no sea posible aportar dicho certificado.

Resolución de 1-7-2015

(BOE 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA.

La distinción entre procedimientos sancionador y de protección de la legalidad urbanística permite evitar la confusión a que puede dar lugar el hecho de la distinta terminología empleada por el artículo 52 del RD 1093/1997, 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, y el artículo 20, número 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio de 2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, cuando regulan la inscripción de las obras antiguas. Como ha señalado este Centro Directivo (*vid.* por todas, las resoluciones de 5 de marzo de 2013 y 5 de agosto de 2013), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: *vid.* arts. 308 del RH y 45 y 52 del RD 1093/1997, de 4 de julio de 1997) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística. El legislador sigue exigiendo que el Registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público. La cuestión principal que plantea el presente expediente es determinar, conforme a la legislación autonómica aragonesa, competente en este supuesto, el plazo de prescripción que debe ser considerado a efectos de la aplicación del actual artículo 20.4 de la Ley del suelo estatal, a una edificación terminada en el año 2007, según se acredita por certificado de técnico competente y del propio Ayuntamiento. En efecto, la obra se terminó en 2007, bajo la vigencia de la Ley 5/1999, de 25 de marzo de 1999, Urbanística, que en su artículo 197, establecía la remisión al plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras. El artículo 209, por su parte, señalaba que el plazo de prescripción para las infracciones leves sería de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años. El 30 de septiembre de 2009, entra en vigor, sin embargo, la Ley 3/2009, de 17 de junio de 2009, de Urbanismo de Aragón, en cuyo artículo 266, vino a fijar un plazo único de diez años, a contar desde la total terminación de las obras, evitando el problema de calificar la naturaleza de la infracción cometida en cada caso. Pero el artículo 266 será reformado por el número 157 del artículo único de la Ley 4/2013, 23 de mayo de 2013, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio de 2009, de Urbanismo de Aragón («BOA» de 6 junio), con vigencia desde el 6 de agosto de 2013, que vuelve a remitirse al plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, regulado en el artículo 280, para las leves, de un año; para las graves, de cuatro años; y para las muy graves, de diez años. En el presente supuesto, sin embargo, la cuestión se facilita al contar con certificación municipal de la que resulta que la finca sobre la que se ha realizado la obra está situada en suelo clasificado como urbano consolidado, zona de vivienda unifamiliar; que no se halla incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Ejea del municipio ni en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del Plan General, por lo que ninguna dificultad existe al considerar que el plazo a aplicar a efectos registrales será el de las infracciones graves, esto es, cuatro años, como se deriva del propio tenor de la norma autonómica, al regular el elenco de infracciones muy graves, que no ha sido objeto de alteración sustancial en las sucesivas redacciones legales. Conforme a ello, si la obra se terminó en 2007, siendo de aplicación la legislación de 1999, al entrar en vigor la Ley de 2009 que fijó un

plazo de diez años, el plazo de cuatro años aplicable con arreglo a la Ley de 1999 no se había consumado, por lo que a partir de la citada Ley de 2009, si bien el plazo quedó entonces determinado en diez años, su eventual aplicación al cómputo iniciado antes, quedó imposibilitada por la vigencia, de nuevo, del plazo de cuatro años, a partir de la reforma de 2013 —cfr. sentencias de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 14 de mayo de 2008 y de 11 de julio de 2012—. En cuanto a la referencia del registrador al artículo 285, de modo que no es solo al Ayuntamiento, sino también en su caso a la administración comarcal o a la autonómica a quien puede corresponder la incoación de expediente por la comisión de una infracción que pudiera ser tipificada como muy grave, debe señalarse que el reconocimiento de facultad subrogatoria en la competencia municipal, no afecta a la aplicación de los preceptos enunciados a los efectos de calificar los requisitos de inscripción de edificaciones consolidadas por antigüedad, como resulta directamente del artículo 20.4 de la norma estatal; sirviendo el actual artículo 51.3 de la misma Ley de garantía de las competencias autonómicas mediante la notificación de la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro y constancia por nota al margen de las mismas.

Resolución de 1-7-2015
(BOE 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de Lepe

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: CANCELACIÓN SIN EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.

Es doctrina consolidada de esta Dirección General (*vid.* resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006 y 20 de enero de 2012, entre otras), que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del Registrador la determinación de cuáles sean estos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Resultando del Registro de la Propiedad determinado titular registral no puede llevarse a cabo la modificación del contenido del asiento, en este caso su cancelación, sin que resulte que ha disfrutado de la posición jurídica prevista en el ordenamiento (art. 40 en relación al art. 99 de la LH y al art. 60 de su Reglamento). Resultando del expediente administrativo que dicho titular ha fallecido es preciso, para llevar a cabo la modificación solicitada, acreditar ante el registrador que las personas que han de ocupar su posición jurídica han tenido el tratamiento previsto para aquél. La Administración actuante sin embargo no ha justificado, mediante la incorporación de la documentación adecuada o mediante su oportuna relación auténtica en el expediente, ni el hecho del fallecimiento del titular registral, ni el título sucesorio ni la identificación ni cualidad de herederos de las personas a quien haya realizado las notificaciones (art. 21 de la LH). En un supuesto como el que plantea el presente expediente en el que no se trata de un acto dispositivo o de ejecución, sino de la notificación que ha de practicarse como consecuencia de un supuesto de revocación de una concesión administrativa, debe admitirse la doctrina consolidada por esta Dirección General de que el Registrador en el ejercicio de su función de calificación deba comprobar el Registro Mercantil al objeto de acreditar la existencia de un proceso de fusión entre el titular registral

y la entidad notificada, evitando con ello trámites innecesarios, doctrina que ha sido especialmente admitida en materia referente al nombramiento de administradores sociales o apoderados al objeto de comprobar su inscripción en el Registro Mercantil (Cfr. resoluciones de 11 de junio de 2012 y 5, 24 y 30 de octubre de 2012, entre otras), por lo que este defecto debe ser revocado. Dispone el artículo 175 del RH (en desarrollo del art. 107.6.a de la LH), en lo que ahora interesa, lo siguiente: «En consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes:... 3.^a Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público cuya explotación conceda el Gobierno y que estén directa y exclusivamente afectas al referido servicio, se cancelarán, si se declarase resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario». Procede en consecuencia la confirmación del defecto señalado por el Registrador por cuanto la dicción del precepto no deja lugar a dudas. De existir una excepción amparada en el ordenamiento, como la alegada por el recurrente, debe igualmente ponerse de manifiesto ante el Registrador acompañando, en el caso que nos ocupa, el traslado de las cláusulas particulares de la concesión que no fueron objeto de inscripción en su día (sin que la valoración de dicha circunstancia constituya objeto de este expediente lo que excluye cualquier pronunciamiento al respecto, *vid.* art. 326 de la LH). De lo establecido en los artículos 688 de la LEC y 131 de la LH resulta que la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. art. 38.2 de la LH, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral).

Resolución de 2-7-2015

(BOE 12-08-2015)

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

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los medios de calificación deben limitarse a los asientos vigentes en el momento de su realización y no caducados, de tal manera que el Registrador no puede tener en cuenta en su calificación de títulos presentados asientos caducados, no vigentes, que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estados presentados nunca (resolución de 5 de septiembre de 2013). Por tanto debe considerarse correcta la actuación del registrador en lo relativo a este punto. Por último cabe recordar que no compete a este Centro Directivo pronunciarse sobre la posible nulidad de un título ni de las inscripciones ya practicadas que pudieran haber dado lugar, siendo materia reservada al poder judicial conforme las previsiones contenidas en el propio artículo 1.3.o de la LH Sin perjuicio de ello cabría apuntar que

el sistema de adquisición dominical previsto en la teoría del título y del modo debe limitarse, como expresamente previene el artículo 609 del Código Civil para «ciertos contratos mediante la tradición». Consecuentemente, conforme al artículo 17 de La LH, inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, señalando además el artículo 20 de la misma Ley que 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.

Resolución de 2-7-2015

(BOE 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 3

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS Y PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

El principio de trato 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. A pesar de la indudable competencia universal que al Juez de lo Mercantil le concede el artículo 8 de la Ley Concursal, sus actuaciones de eficacia registral deben atenerse a los principios establecidos en la legislación hipotecaria de acuerdo con los límites señalados en el artículo 100 del RH, dentro de los cuales el trato sucesivo encarna uno de los obstáculos que surgen del Registro y que han de ser objeto de calificación y control por el registrador.

Resolución de 2-7-2015

(BOE 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Plasencia

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los medios de calificación deben limitarse a los asientos vigentes en el momento de su realización y no caducados, de tal manera que el Registrador no puede tener en cuenta en su calificación de títulos presentados asientos caducados, no vigentes, que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estados presentados nunca (Resolución de 5 de septiembre de 2013). Por tanto debe considerarse correcta la actuación del Registrador en lo relativo a este punto. Por último cabe recordar que no compete a este Centro Directivo pronunciarse sobre la posible nulidad de un título ni de las inscripciones ya practicadas que pudieran haber dado lugar,

siendo materia reservada al poder judicial conforme las previsiones contenidas en el propio artículo 1.3.o de la LH. Sin perjuicio de ello cabría apuntar que el sistema de adquisición dominical previsto en la teoría del título y del modo debe limitarse, como expresamente previene el artículo 609 del Código Civil para «ciertos contratos mediante la tradición». Consecuentemente, conforme al artículo 17 de la LH, inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, señalando además el artículo 20 de la misma Ley que 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.

Resolución de 3-7-2015

(BOE 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Teguise

OBRA NUEVA: LICENCIA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO

La reciente resolución de 25 de marzo de 2015 continúa la línea marcada por la resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las resoluciones de 21 de marzo de 2013 y 2 de abril de 2014, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedural o adjetivas, declara: «(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio —a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento— procede atenerse por analogía —a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa— al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en este supuesto para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente en el momento en que el asiento se solicite. En el supuesto de hecho de este expediente, está acreditada, en virtud de las circunstancias recogidas en el acta notarial de 14 de septiembre de 2006, la falta de respuesta tempestiva de la Administración a la solicitud de la licencia, lo cual, sin embargo, a la vista de la doctrina legal sentada por el TS en su sentencia de 28 de enero de 2009, antes reseñada, no puede entenderse suficiente a efectos de considerar la licencia adquirida por silencio administrativo y, con ello, inscribible la obra nueva declarada, toda vez que según el criterio sostenido por el Alto Tribunal puede concurrir una situación de inexistencia o nulidad radical del pretendido acto administrativo presunto sin necesidad de que la Administración deba iniciar un expediente de revisión del acto producido por silencio. Todo ello genera, a falta de una manifestación expresa del Ayuntamiento relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística, una situación jurídica claudicante, en la que no puede entenderse acreditada la existencia y validez de un acto de autorización de la obra declarada, por lo que su acceso al Registro, no puede ser admitida. A los efectos expuestos, se ha de entender que la doctrina legal sentada por el TS y determinante del sentido de la presente Resolución es aplicable a lo previsto en el artículo 166 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo de 2000, por

el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias por lo que el silencio administrativo positivo al que el mismo se refiere no producirá efectos registrales sin una previa declaración administrativa de la que resulte que el silencio tuvo lugar, por no haber dado lugar a la adquisición de facultades contrarias a la ordenación urbanística.

Resolución de 3-7-2015
(BOE 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de Sahagún

RETRACTO LEGAL: EFECTOS.

Según la doctrina jurisprudencial, el arrendatario retrayente se subroga en la compraventa efectuada por el arrendador ocupando el lugar del adquirente, por lo que al existir ya una compraventa resulta innecesario y hasta contradictorio otorgar una nueva compraventa. De esta forma el momento en que el arrendatario se convierte en dueño por efecto del retracto no es el de la firmeza de la sentencia sino la fecha en que se produjo la consignación o pago del precio de la venta puesto que el cumplimiento de la obligación de pago consumará la venta a su favor constituyendo la sentencia en este supuesto un reconocimiento judicial de la idoneidad de la transmisión efectuada. Por otro lado si bien la referida sentencia de 14 de enero de 2015 fija doctrina jurisprudencial en cuanto al fenómeno adquisitivo que se deriva del ejercicio de adquisición preferente del arrendatario, dado el fundamento de tal doctrina y su invocación de los artículos 1518 y 1521 referidos genéricamente al retracto legal y por tanto al de comuneros, nada impide aplicarla a este supuesto en el que el retracto era de comuneros. La sentencia calificada, respondiendo al petitum de la parte demandante y ahora recurrente, como ella misma manifiesta en su escrito, condena a otorgar a su favor la correspondiente escritura de venta ante el notario de Segovia o su provincia que indique, recibiendo en ese acto el precio del remate por el que se adjudicaron ambas fincas, 4051 euros más los gastos correspondientes a que hace referencia el artículo 1518 del Código Civil, que se aprueban por el propio Juzgado y se cuantifican en 784,26 euros. Por lo tanto, del contenido de la propia sentencia, se infiere la necesidad del otorgamiento de la escritura con entrega en ese momento del precio ya que de acuerdo con la doctrina jurisprudencial ahora invocada por la recurrente, resulta que el momento en que se entiende consumada la venta a favor del retrayente es aquel del cumplimiento de la obligación de pago, que en este caso queda diferido al momento de otorgamiento de la escritura.

Resolución de 3-7-2015
(BOE 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de Palencia, número 2

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA SEGURIDAD SOCIAL: CARGAS POSTERIORES A LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.

Atendiendo a la normativa aplicable, el procedimiento de apremio en el ámbito administrativo de la Seguridad Social, si bien con algunas especialidades

incluidas en su Reglamento, sigue el esquema y la tramitación recogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la realización forzosa de los bienes trlabados. De esta manera, el sistema previsto en nuestro procedimiento de ejecución, prevé una relación diferente con el proceso en consideración a los anotantes o terceros que adquieren algún derecho con reflejo registral con anterioridad al momento de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en comparación a aquellos que lo verifican una vez expedida y hecha constar la misma por nota marginal. A tenor del artículo 654 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una vez celebrada la subasta (o el procedimiento alternativo que fuera aceptado por los interesados) el importe obtenido en la misma deberá servir, en primer lugar para satisfacer el importe reclamado por el ejecutante, así como las costas de ejecución (aunque dentro de los límites previstos en el artículo 613 de la norma procesal civil, que impone ciertas limitaciones en la satisfacción del ejecutante cuando existan terceros adquirentes en una adjudicación de rango no preferente) debiendo retenerse el resto para otros posibles interesados. De esta manera, una vez satisfecho el crédito que origina la ejecución, el remanente será reservado para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante, debiendo ser objeto de entrega, depósito o consignación en su favor, y satisfechos estos, si aún existiere sobrante se entregará al ejecutado o tercer poseedor (672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En relación a esta cuestión, ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (resoluciones de 12 de abril de 2000, 20 de febrero de 2002 y 23 de septiembre de 2002, 8 de noviembre de 2012 y 11 de marzo de 2014), que cuando los artículos 132 y 133 de la LH y 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil aluden al depósito de la cantidad sobrante a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, se están refiriendo a los titulares de derechos posteriores al que se ejecuta y que constan en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; por tanto, no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el Juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquel a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece (se precisaría a este efecto que estuviese prevista una nueva certificación registral expedida al tiempo de repartir el sobrante), y no se olvide que la regulación de los trámites procesales es materia reservada a la ley (art. 117 de la Constitución Española). Este procedimiento, por la remisión antes analizada, debe ser aplicado de manera supletoria al apremio administrativo, al no recogerse especialidad alguna en la materia en su específica regulación reglamentaria. El hecho de que en ámbito administrativo la práctica de la anotación de embargo se practique de manera simultánea a la expedición de la certificación (como impone el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social) no altera este criterio.

Resolución de 6-7-2015

(BOE 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Salamanca, número 2

CONCURSO DE ACREDITORES: CANCELACIÓN DE CARGAS EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN.

En el sistema diseñado por la Ley Concursal, la resolución por la que se procede por el Juez del concurso a la aprobación del plan de liquidación, con o sin modificaciones (art. 148.2, inciso segundo, Ley Concursal) o por la que se decreta que las operaciones de liquidación se ajusten a las reglas legales supletorias (art. 149 Ley Concursal) produce los efectos de inmediato. El administrador concursal debe iniciar sin demora las operaciones de liquidación: no es que tenga la facultad de liquidar; es que tiene el deber legal de hacerlo, para lo cual dispone del plazo de un año (arg. ex art. 153.1 de la Ley Concursal), si bien el juez, al aprobar el plan, puede fijar un plazo menor o, transcurrido ese año, permitir que esas operaciones se prolonguen si existiera justa causa que justifique la dilación. Ese carácter inmediatamente ejecutivo del auto resulta, de un lado, el principio de celeridad en la tramitación del concurso de acreedores, al que alude la Exposición de Motivos de la Ley 22/2003, de 9 de julio de 2003, y, de otro, del régimen de recursos: contra ese auto de aprobación del plan de liquidación puede interponerse por legitimado «no interesa ahora determinar quién tiene esa legitimación» recurso de apelación (art. 148.2, inciso tercero, de la Ley Concursal), pero la admisión del recurso no tiene, por regla general, efectos suspensivos. No obstante, el juez, de oficio o a instancia de parte, puede acordar motivadamente esa suspensión al admitir el recurso, y esta decisión puede ser revisada por la Audiencia Provincial (art. 197.6 de la Ley Concursal). Es obvio que si el juez suspende la totalidad o parte de las operaciones de liquidación, el administrador concursal incurre en responsabilidad si liquida aquello a lo que afecta la suspensión; pero no es menos obvio que, en defecto de suspensión, el cumplimiento del deber legal de liquidar no admite demora. Si, por regla general, hay que liquidar aunque el auto no sea firme, cabe dudar si el registrador que recibe el mandamiento de cancelación de embargos y de cualesquiera gravámenes debe proceder a esa cancelación o, si, por el contrario, puede exigir que se le acredite la firmeza de esa resolución. La solución al problema planteado no se encuentra en la Ley Concursal, que guarda silencio sobre el particular, sino en la legislación registral en relación con la normativa contenida en las leyes procesales. En este sentido, en relación con los denominados «títulos judiciales» sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, la LH exige que estén consignados en «ejecutoria» expedida por autoridad judicial (art. 3). Pues bien, no hay «ejecutoria» sin que la resolución judicial a que se refiera (sentencia, auto) haya alcanzado firmeza (art. 245.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Según el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es fuente subsidiaria de la Ley Concursal (disposición final quinta de esta Ley 22/2003, de 9 de julio de 2003), «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». La práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como son las inscripciones y las cancelaciones, ordenada en virtud de documento judicial, solo puede llevarse a cabo cuando del mismo resulta la firmeza de la resolución judicial (arts. 40, 79, 80, 82 y 83 de la LH y 174 del RH), y esta doctrina ha

sido igualmente reiterada al tratar de las cancelaciones ordenadas por el Juez del concurso durante la fase de liquidación de la masa activa, exigiendo para la cancelación de cargas y gravámenes, una y otra vez, que la resolución por la que se hubiera aprobado el plan de liquidación haya alcanzado firmeza. El siguiente defecto que procede examinar consiste, a juicio del registrador, en que la cancelación de las hipotecas ordenada por el juez del concurso es anterior a la enajenación de los bienes hipotecados. Si se tratase de embargos, no habría inconveniente en admitir que, precisamente para favorecer las operaciones de liquidación de la masa activa, el plan de liquidación contemplara esa cancelación anterior a la enajenación. Pero, tratándose de derechos reales de garantía, no es admisible esa cancelación anticipada, por pugnar frontalmente con las características de las hipotecas. Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda propia «esto es, de la sociedad concursada», la Ley Concursal no prevé la cancelación de esos derechos reales de garantía como mera consecuencia de que, en la lista definitiva de acreedores, esos créditos no se califiquen como créditos con privilegio especial. La única hipótesis en que así acaece es cuando el titular del crédito tuviera la condición de persona especialmente relacionada con la sociedad deudora, hipótesis en la que la cancelación sería consecuencia de la declaración judicial obligatoria de extinción de la garantía (art. 97.2 Ley Concursal). Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda ajena, la cancelación en modo alguno procedería por decisión el juez del concurso en el que el beneficiario de la garantía no figura reconocido como acreedor concursal. Al requisito de la firmeza «o, más exactamente, de la constancia de la firmeza del auto de aprobación del plan de liquidación» se añade el requisito del tiempo: en el supuesto objeto de consideración, la cancelación de la hipoteca o hipotecas constituidas sobre una finca integrada en la masa activa no puede verificarse antes de la enajenación de los bienes hipotecados por la Administración concursal. El registrador ha exigido que el plan de liquidación fuera conocido por los acreedores hipotecarios, y no solo eso, sino, además, que se hubiera puesto en conocimiento de los mismos las medidas adoptadas para la satisfacción del crédito a ellos reconocido. 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.

Resolución de 6-7-2015

(BOE 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Vilajoyosa, número 2

Proyecto de equidistribución urbanística: Rectificación. La dificultad de precisar el alcance de este tipo de rectificaciones del proyecto de equidistribución, ha llevado a alguna Comunidad Autónoma (cfr. D. 305/2006, de 18 de julio de 2006, de Cataluña, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, art. 168.1) a precisar los supuestos en que los proyectos de reparcelación se pueden rectificar mediante operaciones jurídicas complementarias. Ciertamente, aun reconociendo la virtualidad de la figura en determinados supuestos, debe partirse de la premisa básica que las alteraciones del instrumento de reparcelación originario que se opongan al mismo suponen verdaderas modificaciones o revisiones del instrumento de reparcelación y, consecuentemente, deben ser tramitadas como tales —cfr. en este sentido, la STS de 13 de noviembre de 2002,

antes mencionada—. El presente supuesto se trata pues de un acto administrativo firme que, a modo de operación jurídica complementaria, altera parcialmente el contenido del proyecto, a los efectos de efectuar operaciones de modificación hipotecaria que permitan cumplir los límites de parcela mínima derivados del planeamiento, además de los criterios de adjudicación de fincas y las reglas de formación de proindivisos —cfr. art. 174 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de 2005—, acto administrativo de ejecución de sentencia judicial firme, que se configura como acto debido —art. 17 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial— y responsabilidad de la propia Administración actuante en su función pública de dirección del desarrollo urbanístico. La propia sentencia del Tribunal Superior confirma el carácter parcial de la operación tramitada y su propia regularidad, y en particular, su no afectación al resto del contenido del proyecto, cuya validez y eficacia se mantiene, por lo que no solo no se opone al proyecto de equidistribución y al planeamiento que se ejecuta, sino que completa aquél y con ello permite realizar este, salvando la ineficacia parcial en beneficio de la gestión urbanística, de interés público, y la equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas. Ha reiterado esta Dirección General (por todas, resoluciones de 15 de noviembre 2012, y 15 de junio de 2013) que habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de repartelación, y estando ya inscrito y bajo la salvaguardia de los tribunales (*ex art. 1 de la LH*) no cabe ya, so pretexto de la realización de una operación jurídica complementaria de la repartelación *ex artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística*, introducir una modificación del proyecto original (desbordando lo que es un mero error material o de hecho o una previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa). Partiendo de la argumentación expuesta sobre la procedencia del acto administrativo tramitado, no puede compartirse la exigencia de un consentimiento civil escrito que sería exigible, sin duda, en cualquier acto voluntario de riguroso dominio, pero que resultaría incompatible con la esencia del procedimiento encaminado a la efectividad de actuaciones de Derecho Público con sus propias formas legales de intervención y defensa del interesado —cfr. art. 422.4 del D. 67/2006, de 19 de mayo de 2006, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en su redacción por D. 36/2007, de la Comunidad Valenciana—, siempre y cuando, claro está, se respete la naturaleza de tal actuación, en particular, en la afectación a los derechos de propiedad —cfr. art. 422.4 del D. 67/2006, de 19 de mayo de 2006, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en su redacción por D. 36/2007—. Pues bien, justificada la posibilidad, limitada, de rectificar proyectos de equidistribución inscritos, particularmente cuando se trata de hacer efectiva una sentencia firme que invalida de forma parcial el proyecto y afecta únicamente a determinados propietarios, con la intervención de los mismos en el proceso judicial y el administrativo, y con audiencia a los nuevos titulares registrales, debe admitirse la inscripción del acto administrativo de ejecución de sentencia que afecta limitadamente al contenido del proyecto a los solos efectos de adecuarlo de modo pleno al planeamiento que ha de ejecutar en cuanto a la recomposición de la parcela mínima y determinación de las nuevas cuotas de propiedad y titulares conforme a las propias reglas del proyecto, basadas en la subrogación real y la correspondencia de derechos, sobre la base de la proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.

Resolución de 6-7-2015
(*BOE* 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de Alcoy

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

En relación con la inscripción parcial de un título, pactándose en la escritura calificada que la transmisión quede sujeta a una condición resolutoria que atribuye al comprador la facultad de dejarla sin efecto si concurren determinadas circunstancias, tiene este interés legítimo para decidir que se inscriba la transmisión prescindiendo de la publicidad del derecho potestativo que genera en su favor dicha condición, por lo que, concurriendo además el consentimiento del vendedor en escritura pública, negarlo supondría una desnaturalización del principio de rogación. Nos enfrentamos a la inscripción de una compraventa sujeta a determinada condición resolutoria. Entre las normas en que fundamenta su calificación el Registrador este cita la del artículo 1115 del Código Civil, conforme al cual es nula la obligación condicional cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor. No obstante, cabe recordar que la propia literalidad de la norma (como acontece también respecto del artículo 1256 del mismo Código) y la gravedad de la sanción establecida han dado lugar a una interpretación restrictiva de la misma y a la habitual distinción entre las condiciones puramente potestativas, basadas en la pura arbitrariedad (pura condición de querer —«si volam», «si voluero»—), y las simplemente potestativas, en las que han de valorarse otros intereses e impulsos, de suerte que rara vez se ha apreciado por la jurisprudencia la existencia de las primeras, inclinada como está a calificar como condición no invalidante aquella en que la voluntad del deudor dependa de un complejo de motivos e intereses que, actuando sobre ella, influyan en su determinación, aunque sean confiados a la valoración exclusiva del interesado (*vid.* las resoluciones de 28 de febrero de 1984 y 15 de febrero de 2002). Por lo demás, son igualmente válidas las condiciones potestativas para el acreedor. En el presente caso no cabe calificar la condición pactada de puramente potestativa, toda vez que su posible cumplimiento no depende de la pura arbitrariedad del comprador, sino de la decisión de la autoridad administrativa correspondiente. Frente a la objeción expresada por el Registrador según la cual por la amplitud de los casos establecidos en la cláusula debatida para la posibilidad del ejercicio de la facultad resolutoria por parte del comprador carece de los requisitos necesarios para cumplir con los principios de certeza y seguridad jurídica que la publicidad registral proporciona frente a terceros, tiene razón el recurrente al afirmar que se trata de actuaciones descritas suficientemente, con especificación del plazo para que la condición se considere cumplida o incumplida.

Resolución de 6-7-2015
(*BOE* 13-08-2015)
Registro de la Propiedad de Salamanca, número 2

CONCURSO DE ACREDITORES: CANCELACIÓN DE CARGAS EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN.

En el sistema diseñado por la Ley Concursal, la resolución por la que se procede por el juez del concurso a la aprobación del plan de liquidación, con

o sin modificaciones (art. 148.2, *inciso segundo*, Ley Concursal) o por la que se decreta que las operaciones de liquidaciones se ajusten a las reglas legales supletorias (art. 149 Ley Concursal) produce los efectos de inmediato. El administrador concursal debe iniciar sin demora las operaciones de liquidación: no es que tenga la facultad de liquidar; es que tiene el deber legal de hacerlo, para lo cual dispone del plazo de un año (arg. *ex art. 153.1* de la Ley Concursal), si bien el Juez, al aprobar el plan, puede fijar un plazo menor o, transcurrido ese año, permitir que esas operaciones se prolonguen si existiera justa causa que justifique la dilación. Ese carácter inmediatamente ejecutivo del auto resulta, de un lado, el principio de celeridad en la tramitación del concurso de acreedores, al que alude la Exposición de Motivos de la Ley 22/2003, de 9 de julio de 2003, y, de otro, del régimen de recursos: contra ese auto de aprobación del plan de liquidación puede interponerse por legitimado «no interesa ahora determinar quién tiene esa legitimación» recurso de apelación (art. 148.2, *inciso tercero*, de la Ley Concursal), pero la admisión del recurso no tiene, por regla general, efectos suspensivos. No obstante, el Juez, de oficio o a instancia de parte, puede acordar motivadamente esa suspensión al admitir el recurso, y esta decisión puede ser revisada por la Audiencia Provincial (art. 197.6 de la Ley Concursal). Es obvio que si el Juez suspende la totalidad o parte de las operaciones de liquidación, el administrador concursal incurre en responsabilidad si liquida aquello a lo que afecta la suspensión; pero no es menos obvio que, en defecto de suspensión, el cumplimiento del deber legal de liquidar no admite demora. Si, por regla general, hay que liquidar aunque el auto no sea firme, cabe dudar si el Registrador que recibe el mandamiento de cancelación de embargos y de cualesquiera gravámenes debe proceder a esa cancelación o, si, por el contrario, puede exigir que se le acredite la firmeza de esa resolución. La solución al problema planteado no se encuentra en la Ley Concursal, que guarda silencio sobre el particular, sino en la legislación registral en relación con la normativa contenida en las leyes procesales. En este sentido, en relación con los denominados «títulos judiciales» sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, la LH exige que estén consignados en «ejecutoria» expedida por autoridad judicial (art. 3). Pues bien, no hay «ejecutoria» sin que la resolución judicial a que se refiera (sentencia, auto) haya alcanzado firmeza (art. 245.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Según el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es fuente subsidiaria de la Ley Concursal (disposición final quinta de esta Ley 22/2003, de 9 julio), «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». La práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como son las inscripciones y las cancelaciones, ordenada en virtud de documento judicial, solo puede llevarse a cabo cuando del mismo resulta la firmeza de la resolución judicial (arts. 40, 79, 80, 82 y 83 de la LH y 174 del RH), y esta doctrina ha sido igualmente reiterada al tratar de las cancelaciones ordenadas por el juez del concurso durante la fase de liquidación de la masa activa, exigiendo para la cancelación de cargas y gravámenes, una y otra vez, que la resolución por la que se hubiera aprobado el plan de liquidación haya alcanzado firmeza. El siguiente defecto que procede examinar consiste, a juicio del Registrador, en que la cancelación de las hipotecas ordenada por el Juez del concurso es anterior a la enajenación de los bienes hipotecados. Si se tratase de embargos, no habría inconveniente en admitir que, precisamente para favorecer las operaciones de liquidación de la masa activa, el plan de liquidación contemplara esa cancelación anterior a la enajenación.

Pero, tratándose de derechos reales de garantía, no es admisible esa cancelación anticipada, por pugnar frontalmente con las características de las hipotecas. Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda propia «esto es, de la sociedad concursada», la Ley Concursal no prevé la cancelación de esos derechos reales de garantía como mera consecuencia de que, en la lista definitiva de acreedores, esos créditos no se califiquen como créditos con privilegio especial. La única hipótesis en que así acaece es cuando el titular del crédito tuviera la condición de persona especialmente relacionada con la sociedad deudora, hipótesis en la que la cancelación sería consecuencia de la declaración judicial obligatoria de extinción de la garantía (art. 97.2 Ley Concursal). Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda ajena, la cancelación en modo alguno procedería por decisión el Juez del concurso en el que el beneficiario de la garantía no figura reconocido como acreedor concursal. Al requisito de la firmeza «o, más exactamente, de la constancia de la firmeza del auto de aprobación del plan de liquidación» se añade el requisito del tiempo: en el supuesto objeto de consideración, la cancelación de la hipoteca o hipotecas constituidas sobre una finca integrada en la masa activa no puede verificarse antes de la enajenación de los bienes hipotecados por la Administración concursal. El Registrador ha exigido que el plan de liquidación fuera conocido por los acreedores hipotecarios, y no solo eso, sino, además, que se hubiera puesto en conocimiento de los mismos las medidas adoptadas para la satisfacción del crédito a ellos reconocido. 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.

Resolución de 7-7-2015
(BOE 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de Jijona

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.

Constituye una regla básica en nuestro Derecho Hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, de la LH). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y, 5 y 20 de febrero de 2015 y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. En el presente caso no es suficiente para practicar la rectificación pretendida que se acredite fehacientemente el estado de casados en régimen de separación de bienes de los compradores al tiempo de la adquisición mediante el certificado del Registro Civil, pues debiendo hacerse constar la porción que cada uno de los dos compradores adquiere pro indiviso, es ineludible el consentimiento de ambos, sin que baste el prestado por uno solo de ellos con determinación unilateral de dicha cuota (cfr. arts. 1269 del CC y 54 del RH). En consecuencia, para la práctica de la rectificación

objeto de este expediente, es necesaria la prestación de consentimiento por parte de ambos y habiéndolo hecho tan solo uno de ellos en el documento, es necesaria la resolución judicial firme entablada en juicio declarativo contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. El asentimiento a la verdad del contenido de la escritura de rectificación de este expediente, que se relata y describe en la diligencia del acta de notificación, no es más que una percepción del notario sobre el hecho de ese consentimiento, pues solo la firma de la escritura —que no se ha producido— con todas las exigencias que conlleva la misma —identificación, juicio de capacidad, información, advertencias sobre los efectos de su contenido, etc.— determinan que se haya producido el otorgamiento que supone la prestación de consentimiento al negocio de la rectificación.

Resolución de 7-7-2015
(BOE 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de Manzanares

SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN DEL AUTOPROMOTOR.

La Ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr., por todas, resoluciones de 11 de febrero de 2003 y 9 de julio de 2003 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003). En el presente caso no concurre el requisito objetivo de la exoneración de tal obligación, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar sino de una edificación con cinco viviendas, dos locales y una cochera. Los argumentos de la recurrente relativos a su avanzada edad y su intención (que pertenece al ámbito subjetivo) de no transmitir las viviendas no constituyen argumentos jurídicos y por lo tanto carecen apoyo legal. Tampoco se puede acudir al espíritu de la Ley como argumento, cuando la letra de la Ley es clara y no ofrece duda alguna. En cuanto a la posibilidad subsidiaria alegada por la recurrente de inscribir sin seguro decenal, una sola de las viviendas, concretamente la que usa como vivienda habitual, es inadmisible.

Resolución de 7-7-2015
(BOE 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de Girona, número 2

CALIFICACIÓN REGISTRAL: EXISTENCIA DE DOCUMENTOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD.

De la lectura de los artículos 17 y 18 de la LH resulta evidente que mientras existan presentados documentos previos pendientes de despacho cuyos asientos de presentación estén vigentes, no puede calificarse un documento contradictorio presentado posteriormente. El asiento de presentación tiene una duración de sesenta días hábiles, que se prorrogan conforme al artículo 18.2.o de la LH y en caso de que se produjere una calificación negativa por observarse en el documento defectos subsanables, el asiento se prorroga por otros sesenta días a contar desde la última de las notificaciones recibidas (art. 323 de la LH). Y todo ello lleva consigo la prórroga de los asientos contradictorios o conexos presentados con posterioridad al

documento calificado (art. 432.2 del RH). Y esto es lo que ocurre en el supuesto de este expediente. Nos hallamos ante dos documentos previos presentados, calificados con defectos subsanables, y como consecuencia de dicha calificación negativa dichos asientos de presentación están prorrogados, y por tanto vigentes, y ello implica la prórroga del asiento posterior contradictorio, que es el objeto de recurso. No cabe acceder a lo solicitado en el escrito de interposición del recurso en el sentido de practicar anotación preventiva por defecto subsanable del documento de arrendamiento —si entendemos que es ésa la anotación que en realidad quiere pedir el recurrente en su escrito—, pues no se trata de un documento calificado con defectos, sino que se trata de un documento que está pendiente de calificación en tanto no se resuelva la situación creada por los documentos presentados antes. En cuanto a la petición de que se ordene la cancelación de asientos practicados, baste recordar el artículo 1.3.o de la LH: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», por lo que una vez practicados dichos asientos solo la autoridad judicial, mediante el correspondiente procedimiento, podrá ordenar su modificación o cancelación. En consecuencia no es posible la cancelación de los asientos practicados en virtud de los títulos previos presentados, en caso de que estos se llegaren a practicar, pues para ello deberá, en su caso, acudirse al procedimiento judicial correspondiente.

Resolución de 7-7-2015
(BOE 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de Madrid, número 40

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

A la luz de las disposiciones contenidas en nuestra legislación hipotecaria, no procede que esta Dirección General lleve a cabo pronunciamiento alguno sobre la cuestión de fondo, que no ha sido discutida por el recurrente, y sobre la que no se puede entrar en base a documentos presentados con el escrito de recurso y respecto de los que el Registrador ya ha afirmado que no subsanan las deficiencias observadas. Si el recurrente desea obtener una decisión del Registrador al respecto y entablar contra la misma el oportuno recurso tiene abierta la vía de la nueva presentación del conjunto de la documentación en los términos en que se ha expuesto con anterioridad. La confirmación de la calificación del Registrador implica la de la afirmación de que no procede la práctica de asientos provisionales, solicitud que ha sido hecha en vía de recurso y que, por no contenerse en la rogación ante el Registrador, tampoco fue objeto de calificación.

Resolución de 8-7-2015
(BOE 12-08-2015)
Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias

LEGADOS: ENTREGA.

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 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. La falta de identificación indubitable supone en sí misma duda sobre la identidad absoluta de la finca. Por lo tanto, es suficiente para suspender la inscripción en tanto no se acrede fehacientemente la identidad cuestionada; Y como ha dicho el Centro Directivo en la citada Resolución, «sin que sea suficiente al respecto un acta de manifestaciones otorgada por distintas personas que afirman tal correspondencia, pues, habrán de 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». En definitiva, en todos los casos existen dudas para la identificación plena pero esto no significa que la identificación testamentaria de los inmuebles objeto del legado no sea suficiente.

Resolución de 8-7-2015

(BOE 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Salamanca, número 1

CONCURSO DE ACREDITORES: CANCELACIÓN DE CARGAS EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN.

En el sistema diseñado por la Ley Concursal, la resolución por la que se procede por el juez del concurso a la aprobación del plan de liquidación, con o sin modificaciones (art. 148.2, inciso segundo, Ley Concursal) o por la que se decreta que las operaciones de liquidaciones se ajusten a las reglas legales supletorias (art. 149 Ley Concursal) produce los efectos de inmediato. El administrador concursal debe iniciar sin demora las operaciones de liquidación: no es que tenga la facultad de liquidar; es que tiene el deber legal de hacerlo, para lo cual dispone del plazo de un año (arg. *ex* art. 153.1 de la Ley Concursal), si bien el juez, al aprobar el plan, puede fijar un plazo menor o, transcurrido ese año, permitir que esas operaciones se prolonguen si existiera justa causa que justifique la dilación. Ese carácter inmediatamente ejecutivo del auto resulta, de un lado, el principio de celeridad en la tramitación del concurso de acreedores, al que alude la Exposición de Motivos de la Ley 22/2003, de 9 de julio de 2003, y, de otro, del régimen de recursos: contra ese auto de aprobación del plan de liquidación puede interponerse por legitimado «no interesa ahora determinar quién tiene esa legitimación» recurso de apelación (art. 148.2, inciso tercero, de la Ley Concursal), pero la admisión del recurso no tiene, por regla general, efectos suspensivos. No obstante, el juez, de oficio o a instancia de parte, puede acordar motivadamente esa suspensión al admitir el recurso, y esta decisión puede ser revisada por la Audiencia Provincial (art. 197.6 de la Ley Concursal). Es obvio que si el juez suspende la totalidad o parte de las operaciones de liquidación, el administrador concursal incurre en

responsabilidad si liquida aquello a lo que afecta la suspensión; pero no es menos obvio que, en defecto de suspensión, el cumplimiento del deber legal de liquidar no admite demora. Si, por regla general, hay que liquidar aunque el auto no sea firme, cabe dudar si el registrador que recibe el mandamiento de cancelación de embargos y de cualesquiera gravámenes debe proceder a esa cancelación o, si, por el contrario, puede exigir que se le acredite la firmeza de esa resolución. La solución al problema planteado no se encuentra en la Ley Concursal, que guarda silencio sobre el particular, sino en la legislación registral en relación con la normativa contenida en las leyes procesales. En este sentido, en relación con los denominados «títulos judiciales» sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, la LH exige que estén consignados en «ejecutoria» expedida por autoridad judicial (art. 3). Pues bien, no hay «ejecutoria» sin que la resolución judicial a que se refiera (sentencia, auto) haya alcanzado firmeza (art. 245.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Según el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es fuente subsidiaria de la Ley Concursal (disposición final quinta de esta Ley 22/2003, de 9 de julio de 2003), «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». La práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como son las inscripciones y las cancelaciones, ordenada en virtud de documento judicial, solo puede llevarse a cabo cuando del mismo resulta la firmeza de la resolución judicial (arts. 40, 79, 80, 82 y 83 de la LH y 174 del RH), y esta doctrina ha sido igualmente reiterada al tratar de las cancelaciones ordenadas por el juez del concurso durante la fase de liquidación de la masa activa, exigiendo para la cancelación de cargas y gravámenes, una y otra vez, que la resolución por la que se hubiera aprobado el plan de liquidación haya alcanzado firmeza. El siguiente defecto que procede examinar consiste, a juicio del registrador, en que la cancelación de las hipotecas ordenada por el juez del concurso es anterior a la enajenación de los bienes hipotecados. Si se tratase de embargos, no habría inconveniente en admitir que, precisamente para favorecer las operaciones de liquidación de la masa activa, el plan de liquidación contemplara esa cancelación anterior a la enajenación. Pero, tratándose de derechos reales de garantía, no es admisible esa cancelación anticipada, por pugnar frontalmente con las características de las hipotecas. Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda propia «esto es, de la sociedad concursada», la Ley Concursal no prevé la cancelación de esos derechos reales de garantía como mera consecuencia de que, en la lista definitiva de acreedores, esos créditos no se califiquen como créditos con privilegio especial. La única hipótesis en que así acaece es cuando el titular del crédito tuviera la condición de persona especialmente relacionada con la sociedad deudora, hipótesis en la que la cancelación sería consecuencia de la declaración judicial obligatoria de extinción de la garantía (art. 97.2 Ley Concursal). Si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda ajena, la cancelación en modo alguno procedería por decisión el Juez del concurso en el que el beneficiario de la garantía no figura reconocido como acreedor concursal. Al requisito de la firmeza «o, más exactamente, de la constancia de la firmeza del auto de aprobación del plan de liquidación» se añade el requisito del tiempo: en el supuesto objeto de consideración, la cancelación de la hipoteca o hipotecas constituidas sobre una finca integrada en la masa activa no puede verificarse antes de la enajenación de los bienes hipotecados por la Administración concursal. El registrador ha exigido que el plan de liquidación fuera conocido por los acreedores hipotecarios, y no solo eso, sino, además, que se hubiera puesto en conocimiento de los mismos

las medidas adoptadas para la satisfacción del crédito a ellos reconocido. 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.

Resolución de 8-7-2015

(*BOE* 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Alicante, 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 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 de 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 8-7-2015

(*BOE* 12-08-2015)

Registro de la Propiedad de Ourense, número 3

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES.

El TS, por todas, la sentencia de 28 de marzo de 2012, reitera como doctrina jurisprudencial que la ejecución de obras en elementos comunes, los cuales

conforman la estructura del edificio, requieren del consentimiento unánime de la comunidad, sin que la permisividad de tales obras se encuentre condicionada a la existencia o no de perjuicio para los propietarios o afecten o no a la estructura, seguridad o configuración exterior del edificio comunitario, así como que la constitución de servidumbres en beneficio de elementos privativos requiere no solo del consentimiento de los respectivos dueños de los predios dominante y sirviente sino también, cuando afecte a elementos comunes, del consentimiento unánime de la comunidad de propietarios. El dueño de un elemento privativo tiene por razón de su integración en una comunidad limitado su derecho de propiedad en aras al mantenimiento y seguridad del edificio y a la protección de los derechos del resto de propietarios por lo que no puede por sí solo constituir una servidumbre permanente a favor de otra comunidad con su sola voluntad, aun cuando afirme no afectar a los elementos comunes del edificio en que su finca está integrada, pues dicha afirmación, deberá ser ratificada por la oportuna autorización de la comunidad o comunidades afectadas. En el supuesto de hecho de este expediente aun cuando no se produzca una agrupación de las fincas comunicadas, si se establece de facto una unión física entre dos fincas, una de ellas elemento privativo de una comunidad horizontal, que serán recíprocamente predios sirviente y dominante, y, conforme a la doctrina jurisprudencial, ver sentencias citadas en «Vistos», no hay duda de que pueden constituirse servidumbres, frente a finca ajena, por el propietario o promotor del total de la finca antes de la división y adquisición por terceros de los locales y viviendas. Y también, por los copropietarios de la comunidad, lo que afectará al título constitutivo y exige la unanimidad en aplicación del artículo 17.1 de aquella Ley y será inscribible en el Registro de la Propiedad. Si en los estatutos, sobre los cuales nada se dice en la escritura, no consta nada relativo al destino del local, ni limitación respecto a la modificación del citado destino, pueden hacerse las modificaciones y cambios y por lo tanto no se puede sostener tal defecto en la calificación. si en los estatutos, sobre los cuales nada se dice en la escritura, no consta nada relativo al destino del local, ni limitación respecto a la modificación del citado destino, pueden hacerse las modificaciones y cambios y por lo tanto no se puede sostener tal defecto en la calificación.

Resolución de 9-7-2015
(BOE 13-08-2015)
Registro de la Propiedad de Murcia, número 7

ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO: EFECTOS.

Fallecido el causante titular de una finca y abierta la sucesión, surge el *ius delationis* a favor de los llamados a la herencia que son depositarios del derecho potestativo de aceptarla o repudiarla. Si son varios los llamados mientras no se realice la partición existe el derecho hereditario *in abstracto*, que es el que cada uno de los herederos ostenta sobre la totalidad de la herencia en proporción a sus cuotas entre tanto no se practique la partición hereditaria. El heredero puede disponer de su derecho *in abstracto*, transmisión que se concretará en los bienes que se le adjudiquen en la partición, pero no de bienes concretos, ni de cuotas o partes indivisas de los mismos, hasta la partición, con excepción de la transmisión de un bien por todos los herederos, todos los miembros de la comunidad hereditaria. Este derecho solo puede acceder al Registro vía anotación preventiva conforme al artículo 42.6 de la LH que prevé así mismo la posibilidad de su transmisión, gravamen o

anotación. La anotación de embargo del derecho hereditario esta además regulada en el artículo 166 del RH. Una vez hecha la partición, el derecho hereditario *in concreto* recae directamente sobre bienes concretos o cuotas o partes indivisas de los mismos. Y cada titular ostenta plena disponibilidad de los bienes adjudicados que se le hayan adjudicado. Hecha la partición, cabe inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a los artículos 14 y 16 de la LH. En el caso de este expediente se cumplen las anteriores condiciones por lo que se extendió en su momento la anotación preventiva de embargo del derecho hereditario que pudiera corresponder a don J. M. S. por el fallecimiento de su padre. En consecuencia con lo anterior solo podría, en su caso, con motivo de la adjudicación derivada de la ejecución del embargo, anotarse el derecho del adjudicatario, pero la efectividad de la ejecución quedaría también sujeta a la efectiva consolidación del derecho hereditario a favor del deudor. En cuanto a la posibilidad de anotación de la adjudicación efectuada sobre la finca registral número 90, hay que considerar dos circunstancias: En primer lugar, cuando el testimonio del auto se presenta, la anotación de embargo del derecho hereditario que le da sustento registral ha caducado, por lo que la adjudicación en ningún caso podrá beneficiarse por la prioridad ganada por dicha anotación que ha devenido registralmente inexistente. En segundo lugar, la situación del Registro en el momento de emitir la calificación. En relación con esta última es reiterada la doctrina de esta Dirección General según la cual la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. arts. 24 y 25). Es así mismo regla general que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean incompatibles entre sí. Además y en relación con el derecho hereditario adjudicado, de los asientos del Diario de presentación del Registro se infiere que no será posible practicar asiento alguno derivado del título presentado en segundo lugar, esto es el testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación, puesto que el deudor no ostenta derecho alguno sobre la finca registral número 90 pues, practicada la partición, el derecho hereditario en abstracto que tenía sobre dicha finca como integrante de la herencia se ha extinguido respecto a ella, ya que ha pasado a adjudicarse a su hermano don J. P. M. S. Así se deduce del artículo 206 del RH cuando en su número 10 determina que procederá la cancelación de las anotaciones preventivas cuando en el supuesto del número 6.a del artículo 42 de la Ley o del párrafo segundo de la regla la del artículo 166 de este Reglamento se presentare la escritura de partición y no aparezcan adjudicados al heredero las fincas o derechos sobre los que se hubiere tomado anotación preventiva del derecho hereditario.

Resolución de 9-7-2015
(BOE 13-08-2015)
Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN SOBRE BIENES HIPOTECADOS: REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR HIPOTECANTE EN DOMICILIO DISTINTO AL CONSIGNADO EN LA ESCRITURA DE HIPOTECA.

En el presente expediente se centra el debate en los requisitos para que el requerimiento de pago realizado al deudor hipotecante deba entenderse realizado debidamente, de tal forma que cumpla con las exigencias que el principio de tu-

tela judicial efectiva salvaguarde los derechos de la parte demandada. En el caso debatido se fija como domicilio a efecto de notificaciones en la propia escritura de constitución de hipoteca la finca hipotecada, resultando ser una finca rústica carente de construcción alguna. Ante la imposibilidad de realizar el pertinente requerimiento de pago opta el Juzgado por realizarlo en la sede social de la mercantil deudora hipotecante. Dicha cuestión ha sido resuelta por el TS en sentencia de 3 de mayo de 1947 al entender válidamente realizado el requerimiento practicado en el domicilio real cuando el fijado en el Registro resultaba erróneo puesto que si bien no ha cumplido estrictamente la previsión legal no cabe duda que el deudor «fue requerido en su verdadero domicilio, con todas las garantías para él», resultando «indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial». En el mismo sentido se pronuncia la sentencia de 24 de julio de 1991 con la entrega realizada a una empleada en el domicilio efectivo de la deudora hipotecante. Ciertamente, el artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil según redacción dada por Ley 13/2009, de 3 de noviembre de 2009, determina que «intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta ley». Ahora bien, como ha manifestado el Tribunal Constitucional (cfr. sentencia de 11 de mayo de 2015) conlleva mucha mayor protección la notificación personal al deudor hipotecante en cualquier domicilio conocido que acudir a la notificación edictal.

Resolución de 9-7-2015

(BOE 13-08-2015)

Registro de la Propiedad de Novelda

CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA. MONTES: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO LEGAL.

Como cuestión procedural previa cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. 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. Corresponde a los propietarios de los montes o fincas enclavadas o colindantes con un monte público la obligación de comunicar la transmisión que se pretende efectuar a fin de facilitar el ejercicio de tal derecho. Así lo señala el punto 4 del artículo 25 de la Ley de Montes. Y el punto 5 impone a notarios y registradores un claro deber de colaboración señalando que no autorizarán ni inscribirán,

respectivamente, las correspondientes escrituras sin que se les acrede previamente la práctica de dicha notificación de forma fehaciente. Aplicando los anteriores preceptos al supuesto de este expediente está claro que la finca constituye un terreno forestal ya que de los datos obrantes en el Registro, que se reproducen en la nota de calificación, resulta que la finca es en su mayor parte monte, atochar, pastos y pinar y el resto tierra secaña campa destinada a cereal con algunos almendros, olivos y algarrobos. También resulta de dichos datos que la medida superficial de la finca no determina la existencia del derecho de retracto pero pudiera surgir el mismo si la finca estuviera enclavada o fuera colindante con terrenos propiedad de la comunidad. Estas circunstancias no se deducen de su descripción, ni tampoco si tiene la consideración de monte protector. Ahora bien, la simple constancia de la cualidad de monte de la finca por sí sola no justifica la exigencia de la notificación fehaciente de su transmisión ni las averiguaciones posteriores que ha efectuado el registrador y que recoge en su informe pueden ser tenidas en cuenta para la resolución de este expediente al no haberse señalado en la nota de calificación.

Resolución de 9-7-2015

(BOE 13-08-2015)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 8

MENCIONES: CANCELACIÓN.

A la hora de calificar, desde un punto de vista registral, la indicación «por cuyo camino tiene derecho de paso el vecino del lado oeste» debe llegarse a la conclusión de que se trata de una simple mención, pues el asiento registral se refiere a un derecho que, pudiendo acceder al Registro, no lo ha hecho —resolución de 1 de febrero de 2010—, conforme al concepto que da el artículo 29 de la LH. El artículo 98 de la misma LH determina que los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el registrador a instancia de parte interesada, por lo que el recurso ha de ser estimado.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 26-5-2015

(BOE 3-7-2015)

Registro Mercantil de Mallorca

TRANSFORMACIÓN. PATRIMONIO-CAPITAL.

En un transformación hay que compaginar el interés social en continuar la personalidad jurídica bajo una nueva forma societaria con el interés de los