

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 26-1-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 17

COMUNIDAD DE BIENES: ARRENDAMIENTO.

Es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo solo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a estos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). Por no hablar de la problemática que plantea la exégesis del artículo 398 del Código Civil cuando se pone en relación dicho precepto con los arrendamientos y de la que se han ocupado, también, algunos pronunciamientos del TS, ya genéricamente, ya en función de cláusulas especiales que en tales contratos se hubieran consignado (*vid.* sentencias citadas en los fundamentos de Derecho), entendiéndose que bastará el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de intereses en la comunidad para la celebración del arrendamiento, salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen, algo que esa jurisprudencia había resuelto con base en el criterio del plazo de duración de seis años. El hecho de que el arrendamiento sea inscribible no tiene la trascendencia de transmutar su naturaleza jurídica, de acto de administración en acto de disposición.

Resolución de 26-1-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Mojácar

DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA: TRACTO SUCESIVO.

La cuestión planteada en este expediente debe resolverse conforme a la doctrina sentada por este Centro Directivo en las Resoluciones de 23 de julio de 2005 y 30 de enero de 2006, según las cuales, «...como tiene declarado el TS, con la inscripción, y, por efecto de la publicidad registral, el derecho de opción se impone *erga omnes*, de suerte que su existencia afectará o perjudicará a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho de opción de compra, pero sin que tal inscripción opere el cierre del Registro por lo que el propietario de una finca concedente de un derecho de opción de compra, aún después de su inscripción en el Registro, puede enajenar o gravar la cosa ya que tal derecho no implica prohibición de disponer o de enajenar y sí tan solo una facultad preferente de adquirir a favor de optante, si bien cuando un ulterior comprador adquiere el inmueble objeto de la opción inscrita, esta surte efecto contra ese comprador; esto es, que el derecho de opción registrado opera contra el subadquirente como derechohabiente que es del que concedió la opción. En consecuencia, el derecho de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad al amparo del artículo 14 del RH, no confiere a su titular derecho dominical alguno que impida posteriores enajenaciones del inmueble, sin perjuicio de que el titular del derecho de opción pueda exigir de todo propietario del inmueble afectado, sea el concedente, sean posteriores adquirentes del mismo, la venta de la cosa afectada. También ha indicado el Alto Tribunal (...) que, ejercitado el derecho correspondiente en tiempo y forma por el optante, a partir de la notificación a los optatarios se consuma (y se agota) el contrato de opción de compra, a la vez que se perfecciona el contrato de compraventa, el cual nació a la vida jurídica por concurrencia de los requisitos esenciales para su generación con sujeción a la regulación jurídica prevista en el contrato de opción». Estando la finca inscrita en el Registro de la Propiedad —bajo la salvaguardia de los tribunales— a nombre de una persona distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción de la escritura calificada, de compraventa en ejercicio de opción de compra, sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgada por la entidad concedente que fue la titular anterior (cfr. art. 17 de la LH), sin perjuicio de que los interesados puedan contender entre sí para ventilar la cuestión en el procedimiento judicial correspondiente. Dado que no se pactó ejercicio unilateral alguno y la finca se ha transmitido a tercero gravada con el derecho de opción, el principio registral de tracto sucesivo y la propia legitimación registral exigen que toda acción de cumplimiento tenga como parte necesaria al actual titular registral.

Resolución de 27-1-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 4

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

En cuanto a la posibilidad de embargar bienes de la sociedad ganancial en liquidación, se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así

en su sustancia como en su tratamiento registral, que también han sido objeto de estudio en numerosas resoluciones. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. arts. 397, 1058 y 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (art. 20 de la LH). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la LH, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas solo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. art. 166.1, «in fine», del RH). Y en tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1, «in fine», del RH, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis. En efecto, teniendo en cuenta que los cónyuges, o el cónyuge viudo y los herederos del premuerto, puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1404 del Código Civil, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. arts. 1058, 1083 y 1410 del Código Civil), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes gananciales concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor (y lógicamente así será si su cuota puede satisfacerse en otros bienes gananciales de la misma naturaleza, especie y calidad), con lo que aquella traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, estos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a este en pago de su derecho (de modo que solo queda estéril la anotación, pero no la traba). Se advierte, pues, que el objeto del embargo cuando la traba se contrae a los derechos que puedan corresponder a un cónyuge en bienes gananciales singulares carece de verdadera sustantividad jurídica; no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial (cfr. Resolución de 8 de julio de 1991) y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral, conforme a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la LH. Lo que no cabe nunca es el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por divorcio de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos.

Resolución de 27-1-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Benidorm, número 1

HERENCIA: SUCESIÓN INTESTADA A FAVOR DEL ESTADO.

Las formalidades necesarias para la inscripción de bienes a favor del Estado por título de herencia intestada, además de lo previsto con carácter general en la legislación hipotecaria y en el Código Civil, resultaban del Decreto 2.091/1971 de 13 de agosto de 1971, hoy derogado y sustituido por el Real Decreto 1.373/2009, de 28 de agosto de 2009, que regula esta materia en el Capítulo I del Título I,

artículos 4 a 15, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 20.6 de la Ley 33/2003. La peculiaridad fundamental respecto de cualquier otro heredero único que resulta de esta regulación consiste en que el Estado precisa no solo de la declaración de heredero a su favor y de la formalización de un inventario de los bienes y derechos (*vid.* arts. 14 y 16 LH), sino también de la entrega de los bienes relictos por parte de la autoridad judicial, entrega de la que se levantará acta. No otra cosa puede interpretarse del artículo 9 del Decreto 2.091/1971 y del artículo 9 del Real Decreto 1.373/2009 que lo sustituye. La previsión contenida en el artículo 9.2 no puede considerarse como una prerrogativa de la Administración General del Estado para incluir o excluir libremente bienes del acta de entrega, pues en tal caso el trámite de entrega de bienes por la autoridad judicial devendría superfluo e innecesario. Esta solución convertiría la entrega de bienes en una formalidad vacía, que podría modificarse unilateralmente por la Administración General del Estado a su conveniencia. El artículo 9.2 debe interpretarse, más bien, como el reconocimiento de una facultad de la Administración General del Estado para instar del Juzgado la entrega de nuevos bienes no previstos en el inventario-relación original. De ahí que el precepto hable de acordar la incorporación de los bienes a la relación-inventario, pero nunca, como es lógico, de acordar su incorporación al acta de entrega, pues dicha entrega es una competencia exclusivamente judicial.

Resolución de 28-1-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PREVENTIVO: CÓMPUTO DEL PLAZO DE CADUCIDAD.

En estos casos de conversión de embargo preventivo en embargo ejecutivo, si bien no estamos ante una primera anotación de suspensión, sí puede aplicarse analógicamente el mecanismo de conversión de estas últimas que regula la legislación hipotecaria, a fin de recoger correctamente el tránsito del embargo preventivo al embargo ejecutivo manteniendo la prioridad ganada por la toma de razón en el Registro del primero. En consecuencia, los efectos de la anotación de conversión, se retrotraen a la fecha de la anotación del embargo preventivo si bien el plazo de caducidad de esta segunda anotación se computará desde su propia fecha, por aplicación del régimen general de las anotaciones preventivas contenido en el artículo 86 de la LH. Aunque en el caso objeto de recurso se practicó la conversión por nota marginal, debe aplicarse a esta el mismo régimen, y entender que el plazo de caducidad de la anotación se cuenta desde la fecha de esta nota marginal de conversión en embargo definitivo.

Resolución de 29-1-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Cullera

OBRAS NUEVAS ANTIGUAS: REQUISITOS. DERECHO DE VUELO: EJERCICIO.

En el presente caso la certificación técnica incorporada a la escritura identifica suficientemente la finca y contiene también suficiente descripción de

la vivienda cuya obra se declara. Además, es indudable que comporta una afirmación sobre la fecha de terminación de la obra y, según la norma reglamentaria referida, se confía a la exclusiva responsabilidad del técnico certificador la garantía de la veracidad y exactitud de tal extremo. Asimismo, en las certificaciones catastrales incorporadas figura 1965 como año de construcción de la referida edificación. Ciertamente, existen algunas discrepancias entre la certificación técnica, la certificación catastral y el título, de poca importancia (respecto de la superficie edificada —44 m² según las dos primeras y 43,50 m² según la escritura—; denominación de la calle, elementos que figuran solo en las certificaciones catastrales, etc.). Pero es igualmente cierto que, como ha entendido este Centro Directivo en Resoluciones de 25 de agosto de 2008 y 1 de febrero de 2012, entre otras, no se trata de supuestos (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al RH exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda de la identidad de la finca según lo expresado en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos, circunstancias que han de reputarse suficientemente acreditadas, a pesar de las escasas diferencias de superficie referidas en la calificación, toda vez que estas no comportan dudas sobre esa identidad de la finca ni que haya contradicción entre la certificación descriptiva y gráfica, la certificación técnica y el título calificado, que impida la inscripción de la edificación tal como se describe en este último. En el apartado número 2 del primer defecto, el Registrador exige que se acredite que el suelo de la finca en la que se declara la obra no está afectado por servidumbres de uso público general, conforme al artículo 20.4.a) del texto refundido de la Ley de suelo, lo que considera necesario por lindar con vías públicas. Este defecto tampoco puede confirmarse, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 15 de abril de 2013, 6 de mayo de 2014 y 5 de noviembre de 2013), pues de dicha norma legal basta que ese extremo no resulte del historial de la finca, ni de las bases gráficas (art. 9.1 de la LH) ni del propio título calificado, para que la inscripción pueda ser practicada. Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 28 de marzo de 2008, es indudable que el ejercicio del derecho de vuelo constituido comporta necesariamente una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que podrá llevar a término por sí solo el titular de tal derecho si se le atribuye al constituirse este, sin que sea necesario el concurso del resto de los propietarios del inmueble, tanto para ejercitarlo como para reflejar, documentalmente, las modificaciones que el ejercicio de tal derecho necesariamente ha de comportar en el título constitutivo, siempre que se realice dentro de los límites legalmente establecidos (entre ellos los relativos a la necesaria fijación de las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento —artículo 16.2. letra «a» del RH—).

Resolución de 29-1-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Cangas

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DEL TÍTULO RESPECTO DE TERCEROS POSTERIORES NO DEMANDADOS.

Dictada la sentencia en rebeldía procesal de la sociedad demandada, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Es decir, aun cuando se hubiese acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014 (en un supuesto muy similar al presente), que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos, no puede determinar su cancelación automática. Y todo lo anterior no obsta para que, sin perjuicio de los asientos posteriores y en relación a las fincas cuyas inscripciones de dominio constan a nombre de la entidad demandada, pueda reflejarse registralmente la nulidad del título que motiva la última inscripción de dominio, a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, amparados en su apariencia tabular, pudiera celebrar posteriormente la titular registral de dicha inscripción (vid. segundo párrafo del art. 173 del RH).

Resolución de 30-1-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de San Mateo

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las circunstancias concurrentes en este caso conducen a la desestimación del recurso, por ser fundadas las dudas del Registrador acerca de la identidad de la finca e insuficientes los certificados aportados por los interesados para proceder a la rectificación de la descripción de la finca inscrita con la consiguiente disminución de la cabida inscrita.

Resolución de 2, 3 y 4-2-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2

HIPOTECA: INTERESES DE DEMORA.

Como puso de relieve este Centro Directivo en la Resolución de 18 de noviembre de 2013, siendo los intereses legales del dinero esencialmente variables, al ser revisados anualmente por las respectivas leyes presupuestarias (*vid.* art. 1 de la Ley 24/1984, de 29-6-1984, sobre modificación del tipo de interés legal del dinero), la indeterminación de la cifra garantizada en el momento inicial de la constitución de la garantía está resuelta por la técnica hipotecaria a través de la figura de las hipotecas de seguridad en su modalidad de máximo. Por otra parte, es doctrina consolidada de este Centro Directivo (en especial a partir de las Resoluciones de 26 y 31 de octubre de 1984, y en otras muchas posteriores citadas en los «Vistos») que la garantía de los intereses sujetos a fluctuación, desde el momento en que a través del asiento registral no puede determinarse la suma concreta a que en cada periodo de devengo van a ascender, tan solo cabe a través de una hipoteca de máximo, para las que por exigencia del principio de determinación registral (arts. 12 de la LH y 219 de su Reglamento) se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (Resoluciones de 16 de febrero de 1990 y 20 de septiembre de 1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.). La Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013, al añadir un nuevo párrafo al artículo 114 de la LH, viene a sumar un nuevo límite legal a los intereses de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición, haya o no terceros, de forma que los intereses pactados no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Además, dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En conclusión, la necesidad de fijación de un tipo máximo a la cobertura hipotecaria de dicho interés, debe conciliarse con la limitación legal establecida, de forma que el máximo pactado (que como se ha visto anteriormente opera a todos los efectos legales, favorables o adversos, y tanto en las relaciones entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecante como en las que se producen con terceros), solo será aplicable si en el momento de su devengo es igual o inferior al límite legal, salvedad esta que habrá de hacerse constar en la cláusula correspondiente. Además, debe tenerse en cuenta que de conformidad con el artículo 80 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre de 2007, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, en los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente aquellas deberán cumplir los requisitos de concreción, claridad y sencillez en la redacción.

Resolución de 4-2-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 4

HIPOTECA: ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009, DE 31-3-2009.

En cuanto al supuesto de hecho de este expediente, es presupuesto de aplicación objetiva de la citada Ley 2/2009, de 31 de marzo de 2009, el carácter profesional del prestamista. El carácter de habitualidad no tiene una definición precisa en la legislación en general, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo, la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio). Fuera de estos supuestos la resolución, la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad solo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido. En el caso que nos ocupa el prestamista manifiesta no ejercer profesionalmente dicha actividad, el Registrador opone que, a su juicio, tal actividad profesional puede afirmarse debido a la existencia de más de veinte créditos hipotecarios inscritos a favor del acreedor. La manifestación del prestamista de no ejercer de forma profesional la actividad efectuada en la escritura, queda desvirtuada por los datos obrantes en los diferentes registros, que, como bien dice el Registrador en su nota, revelan una continuidad en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria.

Resolución de 5-2-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Gandía, número 3

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: SALVAGUARDA JUDICIAL DE LOS ASIENTOS.

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, que constando la anotación preventiva cancelada con ocasión de extenderse un asiento posterior, el asiento de cancelación practicado, de conformidad con el artículo 1.3 de la LH, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Por tanto la rectificación de dicho asiento debe llevarse a cabo en su caso, en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la LH.

Resolución de 5-2-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Rute

PATRIA POTESTAD PRORROGADA: CONFLICTO DE INTERESES.

En el presente caso, la opción compensatoria de legítima establecida en el artículo 820.3 del Código Civil, o cautela socini, según es configurada doctrinal y jurisprudencialmente, y fue ordenada por la testadora en su testamento, implica la adopción de una decisión por el viudo, que aunque pueda entenderse adecua-

da para los intervinientes, lo cierto es que supone una elección por parte de la legitimaria en relación a la posición del viudo respecto de los bienes gravados por la legítima de la incapaz. Así considerado, la valoración de inexistencia de conflicto no puede hacerla por sí mismo el representante de la incapaz junto a la hermana, capaz, que no renunció a la herencia, sino que exige, conforme a lo establecido en el artículo 163 del Código Civil, del nombramiento de un defensor, con posterior sometimiento a lo que establezca el juez en su decisión, sobre la necesidad o no de posterior aprobación judicial.

Resolución de 6-2-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro de la Propiedad de Inca, número 2

REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍAS EN ACTOS A TÍTULO GRATUITO.

El levantamiento del cierre registral previsto en el apartado primero del artículo 254 de la LH exige, en el supuesto de su apartado quinto, la justificación ante el Registrador bien de que se ha presentado la oportuna autoliquidación bien de que se ha presentado la oportuna declaración del hecho imponible ante la administración tributaria competente. Acreditada ante la Registradora la existencia de la declaración dirigida a la Administración competente y su presentación en Oficina de Correos por sello de imposición del que resulta la identificación de la Oficina y la fecha no cabe sino afirmar que procede el levantamiento del cierre registral y el despacho ordinario del documento presentado.

Resolución de 11-2-2015

(BOE 10-3-2015)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 4

DERECHO DE VUELO: NATURALEZA Y VIGENCIA.

El derecho de vuelo es un derecho real sobre cosa ajena, con vocación de dominio, por el que su titular tiene la facultad de elevar una o varias plantas o de realizar construcciones bajo el suelo, adquiriendo, una vez ejercitado, la propiedad de lo construido. El derecho de vuelo no puede pertenecer al propietario del suelo, de lo contrario nos encontraríamos con una simple facultad del dominio. Por tanto, el derecho de vuelo solo puede nacer por transmisión a un tercero o por reserva al tiempo de enajenar el edificio o parte de él, como ha determinado la reiterada doctrina de este Centro Directivo. El derecho de vuelo objeto de este expediente data de 1958, anterior a la reforma del RH de 17 de marzo de 1959, por lo que no se especificaron el número de plantas construibles, ni su participación en los elementos comunes del edificio. Vigente y no cancelado el asiento relativo al derecho de vuelo, el principio de legitimación implica una presunción *iuris tantum* de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral. En consecuencia, la construcción de una primera planta no conlleva necesariamente la extinción del derecho, salvo que los interesados den por concluida la elevación de nuevas plantas para lo que es preciso que se constituya el régimen de propiedad horizontal o así lo determinen los titulares de común acuerdo.

Resolución de 11-2-2015

(BOE 10-3-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUPTO POR SENTENCIA DECLARATIVA.

En el presente expediente, a pesar de la existencia de títulos intermedios, los interesados fundaron la demanda por la que instaba la declaración de propiedad, no en la cadena o sucesión de títulos privados de transmisión de dominio con sus sucesivos modos, sino en la prescripción extraordinaria del dominio a su favor. Es doctrina de esta Dirección General que la sentencia dictada en procedimiento declarativo solo valdrá para reanudar el tracto en el supuesto en que aparezcan como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante y si se pide la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios. Ahora bien, en el caso de la usucapión extraordinaria, puesto que el procedimiento seguido para su declaración alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión, pero no será necesaria la acreditación de la validez de los títulos intermedios pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

Resolución de 12-2-2015

(BOE 10-3-2015)

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 2

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO.

Cuando la demostración del cumplimiento o incumplimiento de la condición se pretende formular por solo una de las partes contratantes —más concretamente aquella a quién beneficia la prueba—, no puede fundarse tal prueba en su sola afirmación, aunque así se hubiera estipulado, lo que supondría tanto como dejar a la voluntad de una sola de las partes la eficacia del contrato (*vid.* art. 1.256 del Código Civil). En el presente caso, en el que se produce una mutación dominical, pues alguien deja de ser propietario y ha de soportar la transmisión que de su propiedad pretende realizarse y llevarse a los libros del Registro, en ejecución de un presumible incumplimiento declarado «inaudita parte», debe analizarse si existen analogías con el supuesto en que se ejerce la facultad resolutoria *ex* artículo 1504 del Código Civil, que comporta la recuperación del bien por el primitivo transmitente —con la correlativa pérdida para el adquirente— y la reinscripción a favor de aquel. La doctrina que ha ido elaborando este Centro Directivo a lo largo del tiempo tiene como evidente finalidad dotar de las suficientes garantías al titular registral, caso de que se pretenda despojarle de tal condición. En efecto, y como se pone de relieve en la calificación recurrida, no es admisible que la notificación de quedar resuelto el contrato se realice por burofax, pues solo es válida la efectuada por vía judicial o notarial, según la doctrina jurisprudencial que respecto de la condición resolutoria explícita *ex* artículo 1504 del Código Civil ha fijado el TS en la sentencia de 4 de julio de 2011, cuyos principios son trasladables al presente

caso. Pues bien, en el presente supuesto salta a la vista que la notificación efectuada carece de las garantías de fehaciencia exigibles, y que precisamente tienen su razón de ser en la salvaguarda de los derechos de la parte que eventualmente puede ser despojada de su titularidad dominical, pues esa notificación es lo que podrá permitirle accionar en defensa de sus derechos o aquietarse y allanarse a la pretensiones que se le planteen, algo que en modo alguno puede darse en este caso por cumplido satisfactoriamente. Por lo demás, son absolutamente razonables las restantes exigencias que se expresan en la calificación recurrida, precisamente porque lo contrario vendría a debilitar aún más la posición del titular registral, que puede verse privado de su derecho mediante un procedimiento que parece haber sido ideado para posibilitar una fácil y rápida transmisión dominical.

Resolución de 12-2-2015

(BOE 10-3-2015)

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 2

PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.

El recurso no puede prosperar pues su fundamentación, que la propia recurrente reconoce que no es jurídica, contradice frontalmente normas fundamentales de nuestro ordenamiento. En realidad el escrito de recurso no entra a considerar si le asiste la razón jurídica sino simplemente si la norma aplicable es conforme a lo que el mismo considera apropiado, confundiendo además de modo inadmisiblemente la debida observancia de las obligaciones legales con la supuesta falta de trascendencia de su contravención. Este Centro Directivo tiene elaborada una reiteradísima doctrina en materia de interés legítimo que por ser de plena aplicación al supuesto de hecho no cabe sino confirmar acuerdo con ella, (*vid.* Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones de citadas en los «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la LH y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, siempre que dicho interés se justifique ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información.

Resolución de 13-2-2015

(BOE 10-3-2015)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 6

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.

Es objeto de este recurso determinar la posibilidad de ejecutar una división de un elemento privativo de una propiedad horizontal sin precisar acuerdo alguno de la comunidad de propietarios, a tenor de la nueva redacción del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, tras la modificación operada por la Ley de 26 de junio de 2013, de rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas. Según el indicado precepto, dicha operación requiere con carácter general autorización administrativa y acuerdo de tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de la comunidad, salvo que se tratase de un inmueble incluido en un área de rehabilitación urbana, en cuyo caso dicho acuerdo en junta de pro-

pietarios no será preciso. Considera la parte recurrente que la obtención de licencia de obras implica la consideración de la inclusión en el área especial mencionada, dada la situación de degradación en que se encuentra el inmueble. Resulta fundamental, por tanto, determinar si es posible la aplicación del supuesto excepcional previsto en el apartado 3 del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal al supuesto planteado, tomando como justificación suficiente para entender incluida la construcción en el ámbito antes expuesto la simple licencia administrativa de obras concedida por el Ayuntamiento de Valladolid. Se ha de concluir que debe existir un acto administrativo expreso que determine la inclusión de un edificio dentro de un área de regeneración, rehabilitación o renovación urbanas, en el que los interesados hayan participado dentro de los trámites administrativos correspondientes, y que esta circunstancia no puede suplirse o entenderse implícita por la concesión de licencia de obras, cuyo alcance y efectos son distintos a los contemplados en el acuerdo relativo a la inclusión en un área de rehabilitación urbana.

Resolución de 13-2-2015

(BOE 10-3-2015)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 3

PARTICIÓN DE HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS. PARTICIÓN DE HERENCIA: HECHA POR EL TESTADOR.

Se suscita una cuestión relativa a la posibilidad o no de inscripción de una partición hereditaria, siendo la ley aplicable civil, el Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre de 1990, por el que se aprueba el texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares, y dentro de ella la legislación de Mallorca, libro I, artículos 41 y siguientes, aplicación que no se discute y —en lo que se refiere a este recurso—, no plantea especialidad respecto del Derecho común (art. 48, «la legítima atribuye derecho a una porción del haber hereditario y debe ser pagada en bienes de la herencia») a los efectos de la práctica de la inscripción solicitada, la regla esencial que ha observado el Registrador es atender a la naturaleza de la legítima, «*pars bonorum*», que atribuye al legitimario el derecho a una porción del haber hereditario que debe ser pagada en bienes de la herencia. Ello hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación de la herencia, en orden a preservar la intangibilidad de su legítima, en cuanto, ciertamente, el inventario, el avalúo, y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario con dicha finalidad para proteger que las adjudicaciones no perjudican, en consecuencia, la legítima de estos herederos forzosos. Así se ha pronunciado este Centro Directivo, en referencia al Derecho civil de Mallorca, que en este extremo no ofrece diferencia con el Derecho civil común en la resolución de 13 de junio de 2013, que cabe ahora reiterar. La resolución de 8 de enero de 2014, citada por el Registrador y por el recurrente en la estela de numerosas resoluciones judiciales (entre ellas las sentencias de la Sala Primera del TS de 7 de septiembre 1998, o de 15 de julio de 2003) distinguen las llamadas normas de la partición, de la partición propiamente dicha, en la que el causante realiza —y ello es lo esencial— la totalidad de las operaciones precisas para la partición, en el testamento, llamado por ello particional y concretamente el inventario de los bienes, avalúo, liquidación y formación de lotes objeto de las adjudicaciones. La consecuencia es la adquisición directa, «*iure hereditario*», de los bienes, fallecido el testador y acreditado el título sucesorio.

Resolución de 14-2-2015

(BOE 10-3-2015)

Registro de la Propiedad de Torrevieja, número 1

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE DIRIGIR LA DEMANDA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

El principal problema que plantea el presente recurso radica en si puede tomarse una anotación preventiva de demanda cuando los bienes sobre los que se ordena tomarla están inscritos en el Registro a nombre de una sociedad que es persona distinta de la demandada, en este caso concurre la circunstancia de que la demanda cuya anotación se pretende versa sobre una acción de tercería de dominio interpuesta en un procedimiento de ejecución del que, según el recurrente, resulta la adjudicación a favor del actual titular registral. El recurso no puede prosperar. En efecto, si no ha sido parte en el procedimiento la sociedad a cuyo favor constan inscritos los bienes, no es posible acceder a la anotación pretendida.

Resolución de 16 y 20-2-2015

(BOE 13-3-2015)

Registro de la Propiedad de Majadahonda, número 2 y Gerona, número 4

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera *ipso iure* una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del RH, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

Resolución de 16-2-2015

(BOE 13-3-2015)

Registro de la Propiedad de Granada, número 1

CALIFICACIÓN REGISTRAL: CARACTERÍSTICAS. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: AMPLIACIÓN.

El recurso solo puede versar sobre aquellas circunstancias contenidas en la calificación verificada sobre el título inicialmente presentado, no pudiendo influir ninguna otra documentación aportada después a la hora de resolver este Centro Directivo. Del mismo modo, la existencia de otros asientos anteriores practicados

sobre la misma finca no puede vincular al Registrador para calificar en el mismo sentido otro documento presentado con posterioridad, puesto que la calificación es en cada caso una operación personalísima, independiente y sometida a normas y criterios que pueden ser cambiantes en cada momento. La doctrina de este Centro Directivo se ha ido consolidando y concretando a lo largo del tiempo, de tal manera que, desde el tenor literal del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha permitido la llamada ampliación de embargo no solo por nuevos intereses y costas generados a lo largo del procedimiento ejecutivo, sino incluso por nuevos importes del principal de la deuda que genera el apremio, siempre que tuviesen el mismo origen que el débito original y que por ello pudiesen ser exigidos en el mismo procedimiento, como ocurre en los nuevos vencimientos de una deuda de duración periódica (Resoluciones de 4 de diciembre de 2003, 7 de junio de 2006 y 14 de julio de 2011). Esta razón es igualmente aplicable, por tanto, a las costas ya existentes en un procedimiento, y cuya exigibilidad pudiera implicar el devengo de intereses de las mismas y por ello es posible su clasificación como una partida más que incorporar al principal de la deuda que se reclama, al no dejar de ser una deuda accesoria nacida como consecuencia del impago de la obligación principal. Constando en el Registro de la Propiedad la anotación preventiva de embargo, habiendo sido practicado el embargo por demanda dirigida frente a un cónyuge y notificado el otro, pese a constar en el Registro que la sociedad de gananciales se encontraba disuelta por divorcio, dicho asiento se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3.º de la LH) y no puede pretenderse ahora en el supuesto de ampliación del embargo por costas, que la demanda se dirija frente a ambos cónyuges.

Resolución de 18-2-2015

(BOE 13-3-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 55

DOCUMENTOS JUDICIALES: CALIFICACIÓN REGISTRAL. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA.

Valor de tasación de la finca hipotecada. En cuanto a la competencia del Registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los Registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus Resoluciones firmes (cfr. art. 118 del Código Civil), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. art. 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 de la LH), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del RH cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos

judiciales, de modo que no puede el Registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. De acuerdo con lo previsto en el artículo 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye —junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones— uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca. Consecuentemente, siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. art. 130 de la LH), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor; en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo además determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, máxime cuando, como en este caso, existen acreedores posteriores que han anotado sus derechos, extremos estos expresamente calificables por el Registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 132.4 de la LH.

Resolución de 19-2-2015

(BOE 13-3-2015)

Registro de la Propiedad de Ubrique

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DISTINCIÓN ENTRE DEFECTOS SUBSANABLES E INSUBSANABLES. RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: REQUISITOS.

La determinación del carácter subsanable o insubsanable de un defecto no es cuestión fácil en muchos casos, y así lo ha reconocido este mismo Centro Directivo (cfr. Resolución de 24 de octubre de 2001). La misma resolución declara que, como pauta, el defecto será subsanable si la realización de los actos posteriores que subsanan la falta permiten la retroacción de los efectos a la presentación del documento defectuoso, debiendo partirse de que, en principio, en caso de duda, los defectos han de considerarse subsanables, pues, si por error un defecto insubsanable se considerara subsanable, en definitiva no podría subsanarse. En el presente caso el defecto debe considerarse subsanable, pues se removerá mediante la acreditación de la mayor cabida o superficie de la finca por cualquiera de los medios que el ordenamiento jurídico prevé para ello. Por ello, lo procedente será suspender la inscripción y no denegarla. En el presente caso, la cuantía del exceso de cabida determina que el recurso no pueda ser estimado. En primer lugar, la certificación del técnico es insuficiente para su constancia registral, pues conforme al artículo 298 del RH «...podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de febrero de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo». En este caso, el exceso es de más del doble de la superficie inscrita, con lo que excede sobradamente de dicha quinta parte. En segundo lugar, el mismo artículo 298 del RH añade que «en todos los

casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie». Tal enumeración, según doctrina reiterada de esta Dirección General, no exhaustiva sino meramente enunciativa, puede englobar otros supuestos, entre ellos, precisamente aquellos en que la diferencia de superficie es excesiva.

Resolución de 19-2-2015

(BOE 13-3-2015)

Registro de la Propiedad de Ubrique

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. RECTIFICACIÓN DEL NÚMERO DE POLICÍA: MEDIOS.

Es doctrina reiterada de Centro Directivo que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también 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. Aunque la motivación jurídica realizada por la Registradora en su nota de despacho es insuficiente, no se pueden calificar, como hace la Notaria en su escrito, de vagas e imprecisas expresiones como «no existe certeza de identidad de la finca», «no permite deducir la identidad de esta con la existente en el Registro», o «de la descripción de la obra en la escritura y en el certificado técnico se deduce que no cabe en la superficie actualmente consignada». En efecto, la Registradora, si bien no invoca el oportuno precepto legal, expone las causas por las que tiene dudas en cuanto a la identidad de la finca, expresión esta última que aparece explícitamente reconocida en nuestro ordenamiento jurídico (*vid.* arts. 298 del RH y 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996), y permitiendo con ello que los interesados puedan hacer uso de los medios de defensa legalmente previstos. Cabe recordar, tal y como ha declarado este Centro Directivo (Resolución de 16 de mayo de 2012), que el cambio de nombre o de número de la calle, no son datos que puedan ser modificados con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía, cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (cfr. arts. 437 del RH y 3, 11 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario), debiendo acreditarse ante el Registro. Por tanto, no habría inconveniente alguno en admitir el cambio de número de calle de la finca sobre la base de la certificación catastral, siempre y cuando no haya dudas sobre la identidad de la finca. Y son precisamente estas dudas, invocadas por la Registradora en la calificación, las que llevan a concluir que tal certificado no es apto en este caso para hacer constar dicho cambio de numeración de calle. Presupuesto lo anterior, el recurso no puede ser estimado, debiendo ser confirmada la calificación registral en todos los extremos en los que, según su informe ha sido mantenida por la Registradora. En efecto, la falta de acreditación de la correspondencia entre el número de gobierno atribuido a la finca en el Registro y el asignado a la misma tanto en la escritura como en los certificados aportados hace que sean fundadas las dudas que la Registradora expresa sobre la identidad de la finca, dando así cumplimiento al mandato del

artículo 53.8 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, y del inciso final del artículo 298 del RH, conforme al cual «en todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie». Tal enumeración, según doctrina reiterada de esta Dirección General, no es exhaustiva sino meramente enunciativa, pudiendo por tanto englobar otros supuestos, como el presente.

Resolución de 20-2-2015

(BOE 13-3-2015)

Registro de la Propiedad de Gijón, número 2

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. PRINCIPIO DE ROGACIÓN: PERSONAS LEGITIMADAS PARA SOLICITAR LA PRÁCTICA DE UN ASIENTO.

Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del Registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie consentimiento del titular registral o resolución judicial que así lo establezca (cfr. arts. 1, 38, 40 y 82 de la LH). Por lo demás, dado el carácter rogado que tiene la actuación registral, consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento —salvo casos excepcionales— sin que haya sido solicitado expresamente por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la LH, mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes.

Resolución de 23-2-2015

(BOE 19-3-2015)

Registro de la Propiedad de Amposta, número 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: APLICACIÓN EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN. DOCUMENTOS JUDICIALES: IDENTIFICACIÓN DEL SECRETARIO JUDICIAL.

Partimos de la caducidad de la anotación de embargo dimanante del procedimiento. Como ha sostenido esta Dirección General, tal caducidad no impide inscribir la adjudicación siempre que se respeten las exigencias del tracto sucesivo (*vid.* Resoluciones de 26 de mayo de 2000, 4 de enero de 2008 y 15 de marzo de 2013). Pues bien, tales exigencias no se respetan en el presente caso, pues de la documentación presentada no resulta que el cónyuge del demandado al tiempo de inscribir su adquisición (D.^a M. D. S. H. F.) haya sido demandado o notificado. Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al Registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El tercero de los defectos se refiere

a la falta de identidad del secretario judicial que suscribe las diligencias de 14 de mayo de 2013 y de 24 de julio de 2014. Este defecto debe ser confirmado. Así lo exigen los artículos 208, 214 y 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1216 del Código Civil, 3 y 9 de la LH y 51.11.ª del RH. En similar sentido se pronunció esta Dirección General en Resolución de 22 de marzo de 2010.

Resolución de 23-2-2015

(BOE 19-3-2015)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 8

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: PODER OTORGADO EN EL EXTRANJERO.
MEDIOS DE PAGO: ALCANCE DEL CONTROL QUE REALIZA EL REGISTRADOR.**

La primera cuestión que se plantea es la relativa al alcance de la calificación por el Registrador de una escritura de compraventa formalizada en ejercicio de un poder otorgado en el extranjero sobre el que el Notario realiza juicio de suficiencia. De la doctrina y jurisprudencia existente, cabe establecer un criterio ya asentado y pacífico en orden al alcance de dicha calificación. Conforme a este, el Notario debe hacer una reseña del documento auténtico que se le exhibe y hacer constar en la escritura su juicio relativo a la suficiencia de las facultades que derivan del mismo para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea este o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El Registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia del juicio con ese acto que se le pide inscribir. La presentación al Notario de un poder otorgado fuera de España exige, al igual que ocurre con poderes otorgados en España, un análisis jurídico que conllevará conforme a los artículos 10.1 y 11.1 del Código Civil, de una parte, la remisión respecto de la suficiencia del poder, a la ley española a la que se somete el ejercicio de las facultades otorgadas por el representado, de no mediar sometimiento expreso, y de otra, artículo 11.1 del Código Civil al análisis de la equivalencia de la forma en España, forma que habrá de regirse por la ley del país en que se otorguen. Con independencia de la validez formal del documento de acuerdo a las normas de conflicto aplicables (art. 11 del Código Civil), y de su traducción y legalización (arts. 36 y 37 del RH), es preciso que el documento supere un análisis de idoneidad o de equivalencia en relación a los documentos públicos españoles, requisito sin el cual no puede considerarse apto para modificar el contenido del Registro. Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero solo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga (*vid.* en el mismo sentido el artículo 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o el artículo 2.c del Reglamento 1.215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012 —Bruselas I refundido—). Este juicio de equivalencia debe hacerse en función del ordenamiento extranjero aplicable por corresponderle determinar el alcance y eficacia de la actuación del autorizante lo que a su vez impone que dicha circunstancia sea debidamente acreditada, fuera del supuesto en que el Registrador no lo considere preciso (art. 36 del RH). Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante fun-

cionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional y, concretamente, para que pueda acceder a los libros del Registro por exigirlo expresamente el artículo 36 del RH. De otro modo, la falta de toda referencia a la legalización impide tener por cumplida la previsión legal pues como afirma el apartado segundo del mismo artículo 98 de la Ley 24/2001 el instrumento público debe contener «la reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico», siendo la legalización precisamente la circunstancia que permite tener por auténtico el documento extranjero reseñado. Siendo cierto que las relaciones entre poderdante y apoderado, de carácter privado o interno, escapan a la esfera de calificación registral, también lo es que el objetivo que el legislador persigue al exigir la acreditación de los medios de pago en una transacción, como la que ahora se cuestiona, es precisamente clarificar el abono efectivo de cantidades mediante medios de pago autorizados. Por ello, si no existe una correspondencia entre ambos, pago justificado y precio abonado, como ocurre en el presente caso, el Notario deberá aclarar en la escritura autorizada el destino del remanente, expresando con exactitud si no corresponden al precio abonado, las razones por las que se incorpora el excedente a los medios de pago y su relación con estos.

Resolución de 25-2-2015

(BOE 19-3-2015)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 9

HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE: DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER PRORROGABLE O NO DEL PLAZO.

Dado que el artículo 153.1.º de la LH une de modo indisoluble la exigencia de expresión de plazo y la exigencia de expresión de su prorrogabilidad o improrrogabilidad y que, en este caso, no existe claridad suficiente en la escritura de novación sobre esta importante cuestión, la conclusión lógica es que se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el citado precepto, de modo que conste en forma clara y precisa en la citada escritura si, después del nuevo plazo de vencimiento final de la cuenta de crédito, el mismo es o no prorrogable y, caso de serlo, la prórroga posible y las demás circunstancias prevenidas expresamente por la Ley. El cumplimiento de este requisito, es cierto, no implica la utilización de fórmulas sacramentales, pero sí que del contenido de los pactos, más allá de la mera fijación de un nuevo plazo de vencimiento, no exista duda fundada acerca de cuál es la real voluntad de las partes, como ya reconoció la Resolución de 23 de julio de 2005 al admitir como suficientes expresiones como la que señala que «el crédito debe amortizarse total y definitivamente en la fecha de su vencimiento que será única» u otros similares.

Resolución de 26-2-2015

(BOE 19-3-2015)

Registro de la Propiedad de Lepe

RECURSO GUBERNATIVO: EXTEMPORANEIDAD. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PREVALENCIA RESPECTO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

Si bien es cierto que el recurso no puede ser admitido si se interpone después de transcurrido el plazo de un mes marcado por el artículo 326 de la LH, plazo

que, al computarse de fecha a fecha, se ha de hacer de tal manera que el día final correspondiente al mes es siempre el correspondiente al mismo ordinal del día que se esté tomando en consideración como inicial, este Centro Directivo, como reflejo del derecho mencionado, ha admitido el recurso, aun interpuesto fuera de plazo, cuando el Registrador no había expresado en la nota los recursos que cabían contra la misma, así como si el Registrador no puede acreditar la fecha de recepción por el presentante de la notificación de la calificación. Partiendo del carácter demanial de la finca cuestionada, es preciso determinar la forma en que interfiere tal dato con la eficacia de las inscripciones de dominio practicadas a favor del vendedor y sobre su poder de disposición. La Ley 22/1988, de 28 de julio de 1988, de Costas, declara que los bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en la misma son inalienables, imprescriptibles e inembargables (cfr. art. 7), careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad (cfr. art. 8), y sin que puedan existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre (cfr. art. 9, núm. 1). Queda, por último, por determinar si la reforma introducida por la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo de 2013, de protección y uso sostenible del litoral, y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio de 1988, de Costas, al no incluir en su disposición adicional 7.^a a la finca transmitida en la superficie excluida del dominio público supone como corolario su inclusión. Y la respuesta, al respecto, debe ser positiva, en base a lo señalado anteriormente. La norma, al contrario, lo que ha hecho es excluir del carácter que tenía de demanial la superficie que señala. Pero, aun en estos casos, no supone una exclusión *ope legis* del dominio público de las fincas incluidas en dicha superficie y su paralela atribución a los titulares registrales, pues en tales casos es necesario que los terrenos excluidos sean transmitidos a sus ocupantes por cualquiera de los negocios dispositivos previstos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de 2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, a cuyo efecto «por Orden conjunta del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas y del Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se determinará el procedimiento de identificación de los interesados a cuyo favor pueda efectuarse la transmisión y el negocio jurídico a través del cual deba efectuarse dicha transmisión, de conformidad con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de 2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas», de forma que «la efectividad de la exclusión declarada en el apartado 1 de este artículo estará condicionada a la formalización de los correspondientes negocios de transmisión».

Resolución de 26-2-2015

(BOE 19-3-2015)

Registro de la Propiedad de Cambados

PROPIEDAD HORIZONTAL: EXTINCIÓN.

Es indudable que la unanimidad es exigible para tomar una decisión que trasciende una modificación del título constitutivo ya implica que este quede inoperante por el acuerdo de extinción, provocando en este caso la conversión de la propiedad horizontal en una comunidad ordinaria con la atribución de las características que le son propias, titularidad por cuota de la totalidad de la finca sin atribución de elementos privativos, derechos de tanteo y retracto y posibilidad de ejercicio de la acción de división. Para decidir si un acuerdo como el debatido

en el presente recurso entra o no en ese ámbito de competencias de la Junta como acto colectivo de la misma, cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General (Cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001; 12 de diciembre de 2002; 4 de marzo de 2004; 23 y 31 de marzo de 2005; y 5 de julio de 2005; 19 de abril de 2007; 27 de diciembre de 2010; 8 de abril de 2011 y 30 de julio de 2011, y 25 de abril de 2013 y 1 de julio de 2013), en materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta —cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal—), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la Junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los arts. 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal. Cfr., también, el último inciso del apdo. 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente). Para resolver en el presente recurso debe tenerse en cuenta que, el acuerdo de extinción de la propiedad horizontal, aun cuando sea por vía de conversión, se trata de un acto para el que la junta es competente como órgano colectivo de la comunidad de propietarios, pudiendo fijarse en dicho acuerdo incluso las condiciones que vayan a regir la comunidad ordinaria que se origine, pero es indudable que, dadas las repercusiones que tiene en la titularidad de los copropietarios, pues, aun cuando conserven el dominio, es significativo el cambio en el régimen y condiciones de su ejercicio que supone la modificación del régimen de copropiedad, debe contar con el consentimiento individual de los propietarios. En cuanto al acreedor que no comparece, esta Dirección General ha recogido la doctrina expresada de nuestro Alto Tribunal (sentencias de 31 de diciembre de 1985; 28 de febrero de 1991; 7 de abril de 2004, y 28 de enero de 2011), en el sentido de que puesto que la existencia de una hipoteca no afecta a las facultades dispositivas del condómino, no precisa de su consentimiento para llevar a cabo la división y sin perjuicio de la salvaguarda de su derecho en los términos previstos en el artículo 123 de la LH cuando la carga afecta a toda la finca (Resolución de 4 de junio de 2003). Por el contrario cuando la carga afecta exclusivamente a una cuota, la división implica registralmente y en aplicación del principio de subrogación real, el arrastre de las cargas que pesaban sobre la cuota, a la finca adjudicada (Resolución de 27 de abril de 2000) por así disponerlo el artículo 399 del Código Civil. Pues bien, esta doctrina resulta aplicable al caso de este expediente por cuanto se produce una extinción de la comunidad sometida al régimen especial de propiedad horizontal aun cuando sea para convertirse en una ordinaria, y afectando la hipoteca a uno de los departamentos de dicha división horizontal, extinguida esta la hipoteca pasará a gravar la cuota que sustituya a aquel en la comunidad ordinaria. Por lo tanto la calificación debe decaer en este punto.

Resolución de 27-2-2015

(BOE 19-3-2015)

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 2

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

La reiterada doctrina de esta Dirección General (ver Resoluciones citadas en los «Vistos») afirma que el procedimiento de separación o divorcio no tiene

por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Este Centro Directivo así mismo ha considerado que es claro que la liquidación de la comunidad surgida sobre la vivienda habitual de los cónyuges, cualquiera que sea la forma de copropiedad existente, entra claramente dentro del objeto natural del convenio regulador, por lo que, en los términos vistos, sería suficiente el correspondiente testimonio de la sentencia aprobatoria del convenio para su inscripción al tratarse principalmente de un convenio con causa familiar que deriva directamente de la nueva situación del matrimonio. Lo mismo debe decirse respecto a los anejos de la vivienda, generalmente plaza de garaje y trastero vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio. Además de todo ello es lógico que, pactado el divorcio, se quiera evitar la relación que, por su propia naturaleza, impone tal proindivisión, por lo que la cesación de tal relación y, por tanto, la extinción de la proindivisión, puede ser objeto del convenio regulador; en este sentido la Resolución de 5 de diciembre de 2012 referida precisamente a una plaza de garaje, máxime en el ámbito del Código Civil Catalán, cuyo artículo 233.2 permite expresamente regular en convenio la división de los bienes comunes. En el caso de este expediente, los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador incluyen la extinción del proindiviso existente sobre los bienes en copropiedad de las partes, por lo que aun cuando no conste la vinculación de las plazas de aparcamiento a la vivienda habitual en los términos a que se ha hecho anteriormente referencia, es indudable que conforme la legislación de aplicación que se ha mencionado puede incluirse en el convenio la extinción de la copropiedad.

Resolución de 27-2-2015

(BOE 19-3-2015)

Registro de la Propiedad de Ubrique

LEY DE MONTES: SUPUESTOS EN LOS QUE ES NECESARIO EL INFORME PREVIO A QUE ALUDE EL ARTÍCULO 22.

La reiterada doctrina de esta Dirección General (ver Resoluciones citadas en los «Vistos») afirma que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Este Centro Directivo así mismo ha considerado que es claro que la liquidación de la comunidad surgida sobre la vivienda habitual de los cónyuges, cualquiera que sea la forma de copropiedad existente, entra claramente dentro del objeto natural del convenio regulador, por lo que, en los términos vistos, sería suficiente el correspondiente testimonio de la sentencia aprobatoria del convenio para su inscripción al tratarse principalmente de un convenio con causa familiar que deriva directamente de la nueva situación del matrimonio. Lo mismo debe decirse respecto a los anejos de la vivienda, generalmente plaza de garaje y trastero vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio. Además de todo ello es lógico que, pactado el divorcio, se quiera evitar la relación que, por su propia naturaleza, impone tal proindivisión, por lo que la cesación de tal relación y, por tanto, la extinción de la proindivisión, puede ser objeto

del convenio regulador; en este sentido la Resolución de 5 de diciembre de 2012 referida precisamente a una plaza de garaje, máxime en el ámbito del Código Civil catalán, cuyo artículo 233.2 permite expresamente regular en convenio la división de los bienes comunes. En el caso de este expediente, los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador incluyen la extinción del proindiviso existente sobre los bienes en copropiedad de las partes, por lo que aun cuando no conste la vinculación de las plazas de aparcamiento a la vivienda habitual en los términos a que se ha hecho anteriormente referencia, es indudable que conforme la legislación de aplicación que se ha mencionado puede incluirse en el convenio la extinción de la copropiedad.

Resolución de 28-2-2015

(BOE 21-3-2015)

Registro de la Propiedad de Ubrique

OBRAS NUEVAS ANTIGUAS: REQUISITOS.

A tenor del imperativo consagrado en el artículo 18 de la LH y concordantes de su Reglamento, la Registradora en su labor de calificación debe tomar en consideración tanto los asientos del Registro como los documentos presentados —todo ello de acuerdo con la normativa aplicable—, para poder determinar la validez del acto contenido en el título objeto de presentación. Dentro de esta normativa no puede ser eliminado o descartado por no haber tenido un reflejo registral directo el Decreto por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Grazalema, cuya categoría reglamentaria no puede debatirse en ningún momento (art. 18 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre de 2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad). Por ello, la finca donde se ubica la construcción debe entenderse incluida dentro del Parque Natural de Grazalema, atendiendo a los medios de calificación legales concedidos a la Registradora sin que la aplicación del decreto del plan de ordenación suponga extralimitación en sus funciones. Corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro. 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 Real Decreto 1.093/1997, 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. Por el contrario, el artículo 20, apdo. 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 —en la redacción dada al mismo por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio de 2011— tan solo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apdo. b), del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio de 1997, que dicha fecha es «anterior al plazo previsto por la legislación

aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. Y en esta calificación el Registrador, como afirmó la Resolución de 11 de diciembre de 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro (y, cabe añadir, del propio título calificado), que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el Registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. A falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (*vid.* Resoluciones de 12 de noviembre de 2012 y 11 de diciembre de 2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el Registrador la tome en cuenta en su calificación. En relación con la eficacia temporal de las normas en esta materia, hay que recordar que, como tiene declarado este Centro Directivo, en materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el Registrador debe basar su calificación, no solo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral. Ahora bien, este criterio no llega al punto de traducirse en un régimen de aplicación retroactiva de las normas materiales o sustantivas que regulan los requisitos de legalidad de la actividad edificatoria, como pueden ser las relativas a las licencias necesarias o las afectantes al régimen de prescripción o caducidad de las acciones de restauración de la realidad física (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2013), ámbito en el que rige el principio general de irretroactividad.

Resolución de 2-3-2015

(BOE 21-3-2015)

Registro de la Propiedad de San Fernando, número 1

OBRAS NUEVAS ANTIGUAS: REQUISITOS.

En primer lugar, respecto al ejercicio de un derecho de carácter legal, tal cual es el derecho de atribución preferente que conceden los artículos 1406 y 1407

del Código Civil, no se puede sostener el fundamento de la nota de calificación relativo a que «la viuda se adjudica en pago de sus gananciales el pleno dominio de la totalidad de la finca», refiriéndose a la vivienda habitual, ya que en este caso, la vivienda conyugal no puede estar sujeta a exigencia de adjudicación «*pars bonorum*», ni se puede impedir ni limitar el derecho del viudo a adjudicársela íntegramente; todo sin perjuicio de las compensaciones en metálico que se recogen en el artículo 1407, tal y como se ha hecho en la escritura objeto del expediente. Por tanto en este extremo no existe conflicto de intereses entre la viuda del transmitario y sus hijos menores en la liquidación de la sociedad de gananciales del transmitente y su viuda. Como ha dicho este Centro Directivo («Vistos») «la representación del defensor judicial no puede extenderse hasta casos de perjuicios futuros e hipotéticos» (por lo que no puede admitirse como argumento la valoración de la Registradora sobre la forma de partir adecuada, valoración que, por lo demás, en el presente caso excede del ámbito propio de su función calificadora). Si se admite este argumento, siempre y por principio existirá oposición de intereses en la partición de herencia y en la previa liquidación de gananciales y habría que abandonar la doctrina hasta ahora mantenida, con el único argumento de la desconfianza preventiva hacia el padre o la madre, por si no hubieran sido veraces, desconfianza que no tiene apoyo legal alguno. Conforme reiterada doctrina de este Centro Directivo («Vistos»), no hay contradicción ni conflicto de intereses en una partición, si los bienes se adjudican proindiviso respetando las normas legales sobre la partición de la herencia. Es cierto que en la partición que es objeto de este expediente, hay adjudicaciones de bienes concretos, pero se producen, en un caso por causa de un derecho de atribución legal y en el otro por un legado a favor del interés de los menores. La doctrina de este Centro Directivo (en «Vistos») ha reiterado además que la contradicción de intereses entre los menores y sus representantes legales se puede deber a diferentes motivos: incluir en el inventario bienes como gananciales, o bienes de cuyo título adquisitivo no resulte con claridad tal carácter; no ajustarse el viudo o viuda en la adjudicación de los bienes a las disposiciones legales sobre titularidad de cuotas en el caudal relicto; ejercitar el cónyuge viudo una opción de pago de su cuota legal usufructuaria. En este caso, no ocurre nada de esto.

Resolución de 2-3-2015

(BOE 21-3-2015)

Registro de la Propiedad de Granollers, número 1

DERECHO DE OPCIÓN: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (ver por todas Resolución de 18 de mayo de 2011 y demás citadas en los «Vistos») que una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo —en este caso existe una hipoteca—, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. Este esquema de cosas no queda alterado cuando la opción se concede, no sobre el pleno dominio de una finca, sino sobre una cuota del mismo (art. 399 del Código Civil). La aplicación de las reglas generales conlleva que el ejercicio de la opción de compra concedida sobre determinada cuota acarree la purga de los gravámenes posteriores que afecten a dicha cuota. Aplicadas las anteriores consideraciones al supuesto que nos ocupa es evidente que no procede, como

pretende la recurrente, la cancelación de la hipoteca constituida con posterioridad a la inscripción de la opción de compra sobre la mitad indivisa de su marido. La opción de compra no se pactó sobre la cuota correspondiente a la esposa y hoy recurrente, sino que esta cuota se hipotecó como libre de cargas, por lo que no puede pretenderse ahora que se lleve a cabo la cancelación de la hipoteca que la grava como si hubiera estado afectada por una carga anterior. Respecto a la cuota indivisa que inicialmente era propiedad de D. M. C. M., sobre la que se constituyó el derecho de opción, debe tenerse en cuenta que dicha hipoteca fue constituida y consentida con carácter unitario por la titular de la opción D.^a F. F. P., por lo que ahora no puede ir en contra de sus propios actos pretendiendo por su sola voluntad privar al acreedor de parte de la garantía que ella misma configuró con una extensión determinada.

Resolución de 3-3-2015

(BOE 21-3-2015)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 3

HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR EL PROPIO TESTADOR.

En primer término, el artículo 1056 del Código Civil contempla dos supuestos distintos de partición según se haga en testamento o por acto *inter vivos*. Pero en este último caso, la jurisprudencia ha determinado que la partición *inter vivos* ha exigido siempre la existencia de un testamento, y aunque la partición pueda formalizarse en un documento independiente, siempre precisará de la fuerza de un testamento —anterior o posterior a aquella— que a ella se refiera para confirmarla. En segundo lugar, es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales —inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos—, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. No obstante, la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de julio de 1986 considera que la partición de testador puede omitir alguna de las clásicas operaciones de otras clases de particiones, por eso al propio tiempo advierte que ello es «sin perjuicio, también, de la práctica de aquellas operaciones complementarias de las citadas adjudicaciones que puedan ser necesarias para su plena virtualidad». Este Centro Directivo (en «Vistos») ha dicho que se debe considerar si a efectos registrales, se exige, para que la partición tenga plena virtualidad como título inscribible, que deban completarse por todos los interesados las operaciones particionales omitidas por el testador. En principio, no es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador podría dejar este a la liquidación tras su fallecimiento. Pero en este caso, se hace imprescindible el asentimiento del legitimario que no ha comparecido en la adjudicación de la herencia. Precisamente para dar su consentimiento a la valoración de los bienes, de la que depende directamente su legado de legítima estricta. En todo caso, habrían de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtualidad de

la partición a efectos registrales. Solo si se acreditara que no existen deudas o las asumiera exclusivamente uno de los herederos, podría decirse que no hay perjuicio para los demás herederos cuando unos pretenden adjudicarse los bienes distribuidos por el causante. Y en este caso, esto se cumple, pues hay una sola heredera y se hace cargo de las deudas. Pero en el caso de tratarse de «normas de la partición» no se produce ninguno de estos efectos, y por consiguiente, las operaciones de partición no son complementarias sino las propias de la partición hecha por los herederos conforme los términos del artículo 1057 del Código Civil. Así pues, sentado que el testador no hizo la partición sino que estableció normas particionales para hacerla, según reiterada doctrina de este Centro Directivo, la intervención de todos los legitimarios en la partición, es inexcusable. Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1057.1.º del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos.

Resolución de 3-3-2015

(BOE 21-3-2015)

Registro de la Propiedad de Santomera

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: ACORDADA EN TRANSACCIÓN JUDICIALMENTE HOMOLOGADA.

La única cuestión planteada en este expediente se refiere a si es posible inscribir en el Registro de la Propiedad un exceso de cabida sobre una finca rústica que resulta de un mandamiento recaído en procedimiento ordinario y como consecuencia del auto por el que se aprueba la homologación judicial de la transacción a la que han llegado las partes. Este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria se acuerde la inscripción de un exceso de cabida siempre que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos en relación a la protección de colindantes (arts. 200 y 201 de la LH y Resoluciones de 11 de marzo de 2008, 3 de junio de 2010, 28 de mayo de 2011 y 18 de junio de 2014). La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (art. 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (art. 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (art. 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la

Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria. También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). Las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, se despejan por definición 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 ampararía que el Registrador pudiera proceder a una nueva valoración de la prueba con la virtualidad de revisar la efectuada por el Juez. La solicitud que hace el Registrador de que se le aporte certificación catastral descriptiva y gráfica no cuestiona en consecuencia la decisión del juez sobre la valoración de la prueba, se limita a exigir la concurrencia de un requisito exigido por la Ley para la inmatriculación de superficie en el Registro de la Propiedad. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente concurre además la circunstancia, más arriba fundamentada, de que no estamos en presencia ni de un auto por el que se pone fin a un expediente de dominio de declaración de exceso de cabida ni ante una sentencia recaída en un procedimiento ordinario. El auto que pone fin al procedimiento ordinario como consecuencia de la transacción de las partes no es equiparable al carecer de la eficacia material derivada del pronunciamiento del Juez sobre las pruebas aportadas al proceso y sobre las pretensiones de las partes. No hay pues decisión judicial sobre la valoración de las pruebas ni posibilidad de que se plantee la cuestión expuesta por lo que no cabe sino rechazar el motivo de recurso.

Resolución de 5-3-2015

(BOE 21-3-2015)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

El principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Por lo tanto, entiende este Centro Directivo que la calificación por los Registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo,

conforme a los artículos 18.1 y 20 de la LH, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, circunstancia que el Registrador ha sido cuidadoso de resaltar en su nota de defectos. La exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Resolución de 5-3-2015

(BOE 21-3-2015)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 8

BIENES INCLUIDOS EN ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: NATURALEZA DE LA AUTORIZACIÓN EXIGIDA POR LA LEY. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: PODER OTORGADO EN EL EXTRANJERO. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

Junto a la auténtica condición, se encuentra la denominada «*conditio iuris*» sobre la que hay cierto consenso en incluir, dentro de esta categoría, a hechos ajenos o extrínsecos al negocio mismo, pero cuya existencia es exigida por el legislador para que el negocio surta efectos. Y dentro de los supuestos englobables en la misma se hallan, precisamente, aquellos en los que el propio legislador exige ciertas autorizaciones que vincula con la eficacia del negocio mismo. La consecuencia, de la diferencia entre ambas, en lo que aquí interesa, consiste en que la *conditio iuris* no puede elevarse a *conditio facti*. Es decir, que las partes no pueden poner en condición accidental lo que la propia Ley exige para la eficacia del negocio. En el ámbito notarial y registral, especialmente, pues sería una vía fácil de burlar las exigencias legales, que tanto unos como otros deben verificar (imponiéndolo así en este caso expresamente la Ley), y que siempre podría, en caso contrario, erigirse como simples condiciones impuestas por los sujetos intervinientes. Por tanto, y como ya señaló este Centro Directivo en la Resolución de 20 de octubre de 1980, la autorización exigida por la Ley 8/1975, de 12 de marzo de 1975, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, debería haberse exigido ya en el mismo momento de la autorización notarial y, por tanto, también a efectos de inscripción registral. No puede pretenderse, como se ha señalado, que la autorización únicamente deba exigirse al transmitirse el dominio, y hacer depender dicho momento, precisamente, de la obtención de la reiterada autorización, en los términos expuestos. Establece el artículo 254.5 de la LH tras la reforma operada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, que «el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del

Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo de 2004». Como ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 30 de enero de 2014, las consecuencias de la falta de acreditación de este impuesto son las mismas señaladas clásicamente en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, es decir el cierre registral y, en su caso, la suspensión de la calificación. La alegación que realiza el Notario recurrente de que la transmisión queda sometida a condición suspensiva, en el sentido de que «no es que no se produzca el hecho imponible: lo que ocurre es que no se produce el devengo del Impuesto», es una alegación que, en su caso, deberá realizarse ante la correspondiente oficina tributaria, pero no es cuestión que deba ser valorada por el Registrador, por cuanto no entra dentro de su competencia funcional. se plantea es la relativa al alcance de la calificación por el Registrador de una escritura de compraventa formalizada en ejercicio de un poder otorgado en el extranjero sobre el que el Notario realiza juicio de suficiencia. De la doctrina y jurisprudencia existente, cabe establecer un criterio ya asentado y pacífico en orden al alcance de dicha calificación. Conforme a este, el Notario debe hacer una reseña del documento auténtico que se le exhibe y hacer constar en la escritura su juicio relativo a la suficiencia de las facultades que derivan del mismo para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea este o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El Registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia del juicio con ese acto que se le pide inscribir. La presentación al Notario de un poder otorgado fuera de España exige, al igual que ocurre con poderes otorgados en España, un análisis jurídico que conllevará conforme a los artículos 10.1 y 11.1 del Código Civil, de una parte, la remisión respecto de la suficiencia del poder, a la ley española a la que se somete el ejercicio de las facultades otorgadas por el representado, de no mediar sometimiento expreso, y de otra, artículo 11.1 del Código Civil al análisis de la equivalencia de la forma en España, forma que habrá de regirse por la ley del país en que se otorguen. Con independencia de la validez formal del documento de acuerdo a las normas de conflicto aplicables (art. 11 del Código Civil), y de su traducción y legalización (arts. 36 y 37 del RH), es preciso que el documento supere un análisis de idoneidad o de equivalencia en relación a los documentos públicos españoles, requisito sin el cual no puede considerarse apto para modificar el contenido del Registro. Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero solo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga (*vid.* en el mismo sentido el art. 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o el art. 2.c del Reglamento 1.215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012 —Bruselas I refundido—). Este juicio de equivalencia debe hacerse en función del ordenamiento extranjero aplicable por corresponderle determinar el alcance y eficacia de la actuación del autorizante lo que a su vez impone que dicha circunstancia sea debidamente acreditada, fuera del supuesto en que el Registrador no lo considere preciso (art. 36 del RH). Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional y, concretamente, para que pueda acceder a los libros del Registro

por exigirlo expresamente el artículo 36 del RH. En la escritura que motiva el presente recurso, el Notario manifiesta en la reseña identificativa del poder, que se encuentra debidamente apostillado, por lo que debe revocarse este defecto.

Resolución de 6-3-2015
(BOE 21-3-2015)
Registro de la Propiedad de Melilla

SEGURO DECENAL: TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA POR EL AUTOPROMOTOR DENTRO DEL PLAZO DE DIEZ AÑOS.

La disposición adicional 2.^a de la Ley 38/1999, en su redacción dada por la Ley 53/2002, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, tras establecer una excepción a la regla general de la obligatoriedad del seguro de daños o caución antes referido en «el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio» (excepción que se aplicó en el presente caso al tiempo de practicarse la inscripción de la declaración de obra nueva de la vivienda), añade a continuación, sin embargo, que en el caso de producirse la transmisión *inter vivos* dentro del plazo de diez años de la citada vivienda «el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años». Como garantía del cumplimiento de esta obligación, la misma disposición prescribe que, a tales efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión *inter vivos* sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma. En el presente caso, como se ha indicado, ha existido exoneración expresa por parte del adquirente, pero la acreditación del uso propio adolece a juicio del Registrador, de la suficiente veracidad que determine la continuidad ininterrumpida de ese uso, exigida por la citada disposición legal, no bastando en los casos de transmisión *inter vivos* realizadas en el plazo de diez años, antes citado, a diferencia del momento en que se declara la obra nueva, la mera manifestación en tal sentido para llenar el requisito de la utilización de la vivienda por el autopromotor-vendedor. Este Centro Directivo ha señalado que el uso no tiene que ser permanente sino que puede ser por temporada (Resolución de 28 de octubre de 2004) pero debe extenderse al período que protege, es decir al comprendido desde la obra nueva hasta la enajenación.

Resolución de 6-3-2015
(BOE 21-3-2015)
Registro de la Propiedad de Mataró, número 4

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTO PRESENTADO DESPUÉS DE OTRO CUYA CALIFICACIÓN SE HAYA PENDIENTE DE RESOLUCIÓN DE UN RECURSO.

En el presente caso, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, lo procedente no es calificar

el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los preceptos de la Ley y el RH citados en los «Vistos», es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto en suspenso el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación, por existir un título previo y conexo.

Resolución de 9-3-2015

(BOE 9-4-2015)

Registro de la Propiedad de Gergal

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

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

Resolución de 12-3-2015

(BOE 9-4-2015)

Registro de la Propiedad de Albacete, número 4

ARTÍCULO 6 DE LA LEY 1/2013: CONTROL DE TRANSPARENCIA DE LAS CLÁUSULAS SUELO.

Si se trata de que el cliente pueda apreciar claramente que el tipo de interés variable tiene un mínimo y conocer los riesgos que dicha circunstancia comporta, el cumplimiento de la normativa sectorial vigente (O. EHA/2.899/2011, de 28 de octubre de 2011) y de la legislación notarial debe ser, *prima facie*, considerado suficiente. Pero, por otra parte, se establece la exigencia adicional establecida en el artículo 6 de la citada Ley 1/2013, de modo que en la escritura pública que documente el préstamo hipotecario debe incluir, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en los términos que ya ha determinado el Banco de España (en el Anexo 9 de la guía de acceso al préstamo hipotecario de julio de 2013), en la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato con la siguiente fórmula ritual: «...he sido advertido por la entidad prestamista y por el Notario actuante, cada uno dentro de su ámbito de actuación, de los posibles riesgos del contrato y, en particular, de que... el tipo de interés de mi préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del (límite mínimo del tipo de interés variable limitado)». Ciertamente este deber de transparencia debería entenderse cumplido con la manifestación expresa por parte del Notario de haberse cumplido con las exigencias impuestas por la regulación sectorial; de que la cláusula es clara y comprensible y de que el consumidor puede evaluar directamente, basándose en criterios comprensibles, de las consecuencias jurídicas y económicas a su cargo derivadas de las cláusulas contractuales predispuestas. Si bien, de *lege*

ferenda, ello debiera ser suficiente, sin embargo, la literalidad del artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, de rango superior y posterior a la O. EHA/2.899/2011, se manifiesta en términos imperativos, «se exigirá» dice el precepto, por lo que esta Dirección General debe desestimar el recurso interpuesto.

Resolución de 13-3-2015

(BOE 9-4-2015)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL.

La Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo de 2006, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte». Entre los principios de nuestro Derecho Hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (art. 20 de la LH). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la LH. La presunción *iuris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. En el caso de este expediente es indudable que la nota de calificación se produce dentro del ámbito competencial del Registrador, pues la objeción que se expresa en esta consiste en que la titular del dominio reflejado en los asientos registrales afectados por la declaración de dominio no ha tenido adecuada participación en el procedimiento.

Resolución de 13-3-2015

(BOE 9-4-2015)

Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número 1

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.

De las resoluciones analizadas en los «Vistos» se puede concluir que el convenio regulador de la nulidad, separación o divorcio, solo puede incluir aquellas precisiones que encuentran apoyo legal en los artículos de la norma

sustantiva que lo regula, es decir, los artículos 90 y siguientes del Código Civil. Sin perjuicio de otros efectos personales, las consecuencias patrimoniales de una separación conyugal solo pueden referirse a la liquidación del régimen económico matrimonial, la atribución de una pensión o prestación compensatoria, el régimen de cargas y alimentos, o a la asignación del uso sobre la vivienda habitual. La repentina inclusión de nuevos bienes en el patrimonio ganancial no puede por tanto producirse en el convenio regulador de la liquidación de dicho régimen económico al carecer de justificación o razón para ello, por lo que se trata de un desplazamiento patrimonial ajeno a su propia naturaleza y finalidad, que deberá hacerse fuera de dicho convenio, es decir, en escritura pública notarial.

Resolución de 16-3-2015

(BOE 16-4-2015)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 13

TESTAMENTO: INTERPRETACIÓN. ALBACEA CONTADOR PARTIDOR: FACULTADES.

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de entrega de legado en la que concurren las circunstancias siguientes: se hace entrega por los albaceas con las más amplias facultades y autorizados expresamente para hacerla; en el testamento se da una numeración alterada de la plaza de garaje y del trastero: 80 para garaje y 81 para trastero, siendo la realidad precisamente al revés, 81 para garaje y 80 el trastero; no hay más garajes ni trasteros de la titularidad del causante en el edificio del expediente; los albaceas subsanan el error en la escritura de entrega de legado. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cual es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El TS ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida. Pues bien, son varias las circunstancias coetáneas y extrínsecas que ayudan a la interpretación de la cláusula objeto del expediente: en primer lugar, la voluntad del testador es legar el piso con lo que lo complementa, esto es, el garaje y el trastero; en segundo lugar, que del testamento resulta, por otras disposiciones, el testador quiere legar bienes propios y no ajenos que produciría un resultado de invalidez del legado puesto que el testador no era propietario de otros trasteros ni garajes en el inmueble; en tercer lugar, que legando el único piso, trastero y garaje de los que es propietario en el edificio reseñado y siendo entregados como complementarios del piso legado, la alteración de los números es un mero error material o de concepto que puede subsanarse; que absurdo sería que el testador legara un trastero y garaje que no es suyo, conociendo la ajenidad y teniendo otros iguales para hacerlo; pero aún más absurdo sería legar cosas ajenas sin saber que lo eran, teniendo otras semejantes, en cuyo caso se invalidaría el legado. Así pues, es absolutamente congruente la subsanación que se realiza en

la escritura sobre el error en la numeración del trastero y garajes legados. En cuanto a la interpretación realizada por los albaceas contadores-partidores, es doctrina reiterada de este Centro Directivo recogida en la Resolución de 30 de septiembre de 2013 que el albacea contador-partidor, además de contar y partir, tiene unas funciones de interpretación del testamento y ejecución de la voluntad del causante que van más allá de la de la estricta división del caudal. El albacea no puede realizar actos dispositivos sin consentimiento de los herederos ni contraer nuevas obligaciones, pero sí interpretar y ejecutar la voluntad del causante en las atribuciones hereditarias.

Resolución de 18-3-2015

(BOE 16-4-2015)

Registro de la Propiedad de Tomelloso

ALBACEA CONTADOR PARTIDOR: PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL CARGO.

En primer lugar, el régimen legal del cargo de contador-partidor se integra en las normas del albaceazgo, pues tanto la doctrina como la jurisprudencia tradicional (STS de 23 de noviembre de 1974) y absolutamente reiterada (SSTS de 24 de febrero de 1903, 5 de febrero de 1908, 14 de enero de 1912 y 13 de noviembre de 1912, 23 de octubre de 1923, 22 de febrero de 1929 y 5 de julio de 1947) y sin discusión, aceptan que ante el silencio del artículo 1057 del Código Civil respecto a la regulación del contador-partidor, se rige por la normativa del albacea, lo que significa que se debe acudir a los artículos 892 y siguientes del Código Civil y en especial a los efectos de este expediente, los artículos 898 y 904. El momento inicial del plazo para que el contador pueda realizar la partición, no es el de la aceptación del cargo, como parece indicar el artículo 904 del Código Civil, pues si así se entendiera, se vendría a dejar a merced de aquel la prolongación excesiva de un plazo que la ley quiere que sea corto y perfectamente definido en su inicio; ni lo es tampoco el hecho del conocimiento por dicho contador de su designación, porque esta, por sí sola no le faculta para actuar, sino que su legal actuación solo puede comenzarla después de que ocurra el fallecimiento del testador y se compruebe que tal designación no ha sido revocada por disposición testamentaria posterior; y abierta la sucesión no se ha renunciado al cargo en los seis días siguientes. Lo sería una combinación de estas dos: ocurrido el fallecimiento del testador, si conocía el nombramiento, a los seis días desde el óbito sin excusarse del cargo, y si no lo conocía, seis días a contar desde que tuvo el conocimiento de su nombramiento pero una vez abierta la sucesión. Al no resultar del expediente dato ni acreditación alguna por la que se deduzca que el contador había tenido conocimiento de su nombramiento para el cargo en tiempo anterior al de la confección del cuaderno particional, debemos entender que el plazo no debe contar sino desde el momento en que efectivamente realizó la primera actuación de su encargo, esto es desde la confección del cuaderno particional, que es la única fecha de inicio del plazo acreditada, ya que no ha mediado requerimiento por los herederos para que acepte o renuncie al cargo. Todo esto, como señala este Centro Directivo (Resoluciones en «Vis-tos»), sin perjuicio de que en el procedimiento judicial correspondiente y con los medios de prueba que se admitan, se pueda llegar por el juzgador a conclusiones contrarias.

Resolución de 18-3-2015

(BOE 16-4-2015)

Registro de la Propiedad de Santa Fe, número 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INTERVENCIÓN DE LOS TITULARES REGISTRALES EN EL PROCEDIMIENTO.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia esta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro TS ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción».

Resolución de 20-3-2015

(BOE 16-4-2015)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 2

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. DERECHO CIVIL DE GALICIA: FOROS. PARTICIÓN DE HERENCIA: DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS.

Como cuestión previa, al versar este recurso sobre materia de derecho civil foral o especial (en concreto el de Galicia), es necesario analizar la competencia de este Centro Directivo para la resolución del mismo, a la vista de lo que disponen los artículos 324 y 328 de la LH y el vigente Estatuto de Autonomía de Galicia. En efecto, del examen de los dos citados artículos resulta que para que esta Dirección General deba remitir un expediente a la Comunidad Autónoma de que se trate (en este caso la de Galicia) por incompetencia de aquella, ha de tratarse una materia de derecho civil propio de la Comunidad Autónoma que se hubiera reservado

en su Estatuto de Autonomía, expresamente, competencia sobre recursos contra la calificación de Registradores de la Propiedad, siendo además necesario que la Comunidad Autónoma en cuestión haya desarrollado esa competencia, pues en otro caso habrá de aplicarse la legislación hipotecaria. La Compilación gallega de 1963, ya derogada, ideó un sistema para liquidar, en los diez años siguientes a su entrada en vigor, los foros en todos estos territorios. Previamente, el artículo 1611 del Código Civil desde su redacción de 1889, preveía un principio de redención en relación con estos gravámenes, que sería regulado por una ley especial, y en efecto, se dieron disposiciones especiales (Real Decreto-ley de 25 de junio de 1926 y Reglamento de 23 de agosto de 1926, Decreto 3 de noviembre de 1931 y otras, todas derogadas por la disposición final tercera de la Compilación) para la redención de foros y gravámenes semejantes. La Compilación gallega derogó esta legislación, que quedó sustituida por un sistema de redención en diez años que la Compilación estableció, y aplicable a foros, subforos, cédulas de plantaduría, etc.: en los cinco primeros años a voluntad del foratario o forero; en los cinco siguientes a voluntad del forista o aforante. Pasados esos diez años desde la entrada en vigor de la Compilación, los foros habían de quedar extinguidos (arts. 31, 33, 34 y 35 y disposición transitoria segunda de la Compilación, hoy ya todos derogados). Actualmente no hay normas legales específicas sobre foros en el Derecho civil de Galicia, de manera que en la Ley 2/2006, de 14 de junio de 2006, de Derecho civil de Galicia, y en la Ley 3/1993, de 16 de abril de 1993, de las Aparcerías y de los Arrendamientos Rústicos Históricos de Galicia, no se recoge nada sobre los mismos ni siquiera se los menciona. En consecuencia, está clara la postura de los diferentes legisladores sobre esta materia, que la figura de los foros está extinguida y se ha consolidado el dominio directo en el útil del foratario o forero. Respecto a la falta de aportación del auto de declaración de herederos abintestato, hay que tener en cuenta en este expediente las siguientes circunstancias: que se trata de un documento del año 1909, que aun cuando está perfectamente identificado por su fecha y autoría en la escritura de herencia —dice «Escribanía de D. J. O. C., con fecha veintiuno del actual —esto es, 21 de diciembre de 1909—», no ha sido localizado el documento en los diferentes archivos históricos investigados, esto es el Archivo del Tribunal Superior de Galicia y el Archivo Histórico del Reino de Galicia. Debe tenerse en cuenta que de conformidad con el artículo 14 de la LH, el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para estos supuestos, en los que no es posible aportar el título de la sucesión, puede acudirse a la reanudación del tracto sucesivo que se regula en el artículo 200 de la LH y siguientes, mediante acta de notoriedad o expediente de dominio.

Resolución de 20-3-2015

(BOE 16-4-2015)

Registro de la Propiedad de Alcoy

PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO:

Este Centro Directivo ha dicho en reiteradas ocasiones (Resoluciones en «Vis-tos») desde la Resolución de 18 de junio de 2010: «2. Se han definido los estatutos de la Propiedad Horizontal, siguiendo lo establecido en la Ley de Propiedad Hori-

zontal, como las reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Consiguientemente, los estatutos delimitan el contenido del derecho constituido por la propiedad horizontal y la autonomía de cada uno de los propietarios de elementos privativos, de manera que, si pudieran no aplicarse por voluntad unilateral de un propietario, podría producirse un perjuicio a los derechos de los demás, que han adquirido su piso o local en el entendimiento de la aplicación de los mismos». En consecuencia, si en los estatutos 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. Respecto a la plasmación y expresión de esas limitaciones en los estatutos, para ser tenidas en cuenta. También en ese sentido, la jurisprudencia que resulta de la STS (Sala Primera) de 12 de septiembre de 2013, que reproduce el contenido de la anterior de 24 de octubre de 2011. Dice así la citada sentencia: «La doctrina de esta Sala es prácticamente unánime (SSTS 30 de diciembre de 2010, 23 de febrero de 2006, 20 de octubre de 2008) al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria (STS, Civil, 24 de octubre de 2011; RJ 2012, 431)». Solo si los estatutos prevén una limitación en los usos permitidos y dicha limitación, debidamente expresada, consta inscrita en el régimen de propiedad horizontal, es posible rechazar la inscripción de un cambio de uso que sea incompatible con su contenido y sin la oportuna modificación llevada a cabo por la junta de propietarios (art. 14.d de la Ley de Propiedad Horizontal). De otra forma, el cambio de uso de un elemento privativo es factible sin necesidad de autorización en los estatutos ni de la Junta de copropietarios.

Resolución de 21-3-2015

(BOE 16-4-2015)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 11

ESCRITURA PÚBLICA: SUBSANACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 153 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.

El artículo 153 del Reglamento Notarial permite al Notario la exclusiva subsanación de aquellos errores materiales, omisiones y defectos de forma que se hayan padecido en los instrumentos públicos. Para ello, como ha establecido esta Dirección General en múltiples ocasiones, el Notario deberá atender al contexto del documento mismo; de los inmediatamente anteriores y siguientes; de los antecedentes: escrituras públicas y a otros documentos asimismo públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. Ahora bien, también ha establecido este Centro Directivo, que, tanto en términos generales como,

muy especialmente, cuando la subsanación se dirija a la rectificación de asientos registrales, los supuestos en los que se permite esta subsanación de forma unilateral son estrictos y por tanto su interpretación también lo ha de ser. En consecuencia, ha de limitarse a los defectos formales o aspectos accesorios del documento, nunca a su contenido de fondo, cláusulas o estipulaciones, para los que se precisa el consentimiento de quienes inicialmente lo prestaron o de sus causahabientes así como de los titulares de derechos según los asientos registrales, si fueren distintos de los primeros.

Resolución de 23-3-2015

(BOE 17-4-2015)

Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA DIVISIÓN DE DEPARTAMENTOS INDEPENDIENTES.

Es objeto de este recurso determinar si es precisa autorización administrativa para dividir un elemento existente en una propiedad horizontal, creando una nueva vivienda susceptible de configuración jurídica propia e independiente. Tras la modificación operada por la Ley de 26 de junio de 2013, de regeneración, rehabilitación y renovación urbanas, tanto la Ley de propiedad horizontal como el texto refundido de la Ley de suelo establecieron, respecto de esta circunstancia de hecho, la necesaria obtención de autorización administrativa. Ambos preceptos han sido objeto de una interpretación consolidada por parte de este Centro Directivo. Así en las Resoluciones de 28 de mayo de 2014 y de 17 de octubre de 2014, se considera que «deben ser interpretados y aplicados de forma coordinada dada la estrecha relación existente entre los mismos, en cuanto expresión de una misma idea: la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación». De manera añadida, esta exigencia de obtención de autorización administrativa, encuentra sustento en la normativa competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, es decir en la ley autonómica reguladora de estas materias que le son competencia exclusiva.

Resolución de 23-3-2015

(BOE 17-4-2015)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2

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

Según la mejor doctrina ostentan la condición de tercer poseedor de finca hipotecada el adquirente del usufructo, surgido posteriormente a la hipoteca de la finca o derecho real hipotecado. En este caso, y conforme al tenor literal de los artículos 685.1 y 686.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el tercer poseedor deberá ser demandado y requerido de pago. Se plantea la cuestión de si

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

Resolución de 24-3-2015

(BOE 17-4-2015)

Registro de la Propiedad de Moncada, número 2

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN. NOTIFICACIÓN AL TITULAR REGISTRAL: CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO.

La primera cuestión que se plantea es la relativa a la necesidad de que el documento administrativo exprese la firmeza del acto que el mismo contiene. En este sentido es claro el contenido de la Resolución de 29-1-2009, citada en los «Vistos», y otras Resoluciones anteriores, dado que no pueden acceder al Registro, actos claudicantes o que sean susceptibles de recurso. Tratándose de notificaciones administrativas, como es el caso del presente expediente, conforme al artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26-11-1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se entiende correctamente realizada la notificación, cuando ha sido recibida por persona que se encuentre en el domicilio del notificado y haga constar su identidad (cfr. art. 44.2 del Real Decreto 1.829/1999, de 3 de diciembre de 1999, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio de 1998, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales). La jurisprudencia (STS 28 de enero de 1997 y 9 de febrero de 1998 y 5 de octubre de 1998) ha señalado que la Administración, como titular de la potestad sancionadora, debe proceder de oficio con la investigación de la infracción y del supuesto responsable de la misma, con la consecuente caducidad procedimental. En consecuencia con tal doctrina, se ha entendido que la caducidad en los procedimientos en que la Administración ejerce potestades sancionadoras o, en general, de intervención,

susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen puede ser apreciada de oficio por las autoridades judiciales y administrativas, aunque no haya sido solicitada por los intervinientes en el proceso. Consecuentemente con lo expuesto, transcurrido el plazo de caducidad del expediente administrativo, sin que se haya hecho constar en el mismo la existencia de paralización por causa imputable al interesado (cfr. art. 44 Ley 30/1992, de 26 de noviembre de 1992), el Registrador debe apreciar de oficio su caducidad, defecto este fácilmente subsanable mediante la aportación de la certificación administrativa que acredite que esta no se ha producido.

Resolución de 24-3-2015

(BOE 17-4-2015)

Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid

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

Debemos partir de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. Una primera línea doctrinal es la contenida en la Resolución de 18 de marzo de 2000, según la cual: «(...) no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente (como ahora ocurre y así lo reconocen expresamente en su escrito de apelación) son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales». Esta primera línea doctrinal que no admite la interrupción del tracto, ni consecuentemente el expediente de dominio, cuando el promotor del expediente es adquirente del heredero del titular registral, exigiría (según diferentes Resoluciones de este Centro Directivo) dos requisitos: en primer lugar, que el promotor haya adquirido del heredero único o de todos los herederos del titular registral, y en segundo lugar, que no exista una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que permita completar la cadena de titularidades y conectar al titular registral con el promotor del expediente.

Resolución de 25-3-2015

(BOE 17-4-2015)

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

OBRA NUEVA: APLICACIÓN TEMPORAL DE LAS NORMAS REGULADORAS DE LA INSCRIPCIÓN.

Tras varias reformas normativas, han sido varias las Resoluciones que han tratado de perfilar una doctrina uniforme en la aplicación temporal de los requisitos de acceso registral de edificaciones —cfr. Resoluciones de 21 de

enero de 2012 y 1 de marzo de 2012—, declarando de esta forma que: «(...) las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio de 1990, de Reforma del Régimen Urbanístico; texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26-6-1992; Ley 6/1998, de 13 de abril de 1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo de 2007, de Suelo, y texto refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio de 2008), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos periodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el Registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción». Siendo la escritura de obra nueva de fecha 10 de abril de 1995, podría practicarse su inscripción como obra nueva «antigua», si concurren los demás los requisitos exigidos por el artículo 20.4 del texto refundido de la Ley de suelo. Pero, en el caso de este expediente, queda claro que no se pretende utilizar la vía facilitada del artículo 20.4, sino más bien la del apartado primero, alegando, no obstante, que no son de aplicación requisitos exigidos por la norma, dada la fecha de otorgamiento de la escritura.

Resolución de 25-3-2015

(BOE 17-4-2015)

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

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

De los antecedentes de hecho resulta con absoluta claridad que se pretende hacer constar como mera rectificación de una superficie inscrita lo que constituye una inmatriculación de finca no inscrita. El legislador ha previsto distintos procedimientos, con trámites, requisitos y régimen de garantías distintos en uno y otro caso por lo que aplicado un procedimiento para una finalidad distinta de la prevista en la Ley no puede pretenderse obtener el amparo de este Centro Directivo que ha rechazado tal proceder de acuerdo a una reiteradísima doctrina (*vid.* «Vistos»).

Resolución de 27-3-2015

(BOE 17-4-2015)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 2

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA Y PROHIBICIÓN DE DISPONER: REQUISITOS.

A este objeto se ciñe el presente expediente. Como ha reiterado esta Dirección General en innumerables ocasiones (por todas, Resoluciones de 14 de noviembre de 2014 y 19 de enero de 2015, doctrina basada en el contenido de los arts. 324 y 326 de la LH y en la doctrina de nuestro TS, Sentencia de 22 de mayo de 2000), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones

de Registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del Registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. arts. 1, párrafo tercero, y 40.d) de la LH). En definitiva, practicado un asiento en el Registro desenvuelve todos los efectos previstos en el ordenamiento en tanto no se declare su inexactitud por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos o bien se acepte por el titular del derecho inscrito su rectificación (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la LH). Es evidente que la mera solicitud de un particular carece de virtualidad alguna para practicar una anotación preventiva de demanda y de prohibición de disponer. Medidas como las que pretende publicar el recurrente solo son posibles si las acuerda el órgano judicial competente (título material) y se documentan en la forma legalmente establecida (título formal, *vid.* art. 738 en relación con el art. 149.5.a de la Ley de Enjuiciamiento Civil y con el 257 de la LH).

Resolución de 30-3-2015

(BOE 17-4-2015)

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

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

La Registradora suspende la inscripción del exceso, ya que (la finca), fue formada por segregación con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, pudiendo existir duda fundada sobre su identidad, conforme establece el artículo 298.3, párrafo quinto, del RH. Se deduce de dicha norma que tratándose de una finca formada por segregación (procedimiento configurativo del objeto del derecho de propiedad que no se ve afectado por el hecho de que existan varias transmisiones posteriores), que se estima debe tener una cabida necesariamente determinada, el Registrador debe producirse con suma cautela, pues ya el propio precepto reglamentario plantea la existencia de dudas sobre la identidad de la finca en los casos de excesos de cabida que afectan a fincas procedentes por segregación. Desde otro punto de vista, si nos atenemos más a la puridad de los conceptos (que aspiran a ser permanentes en el tiempo), que a las magnitudes (que siempre son relativas), es evidente que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o de las colindantes de no existir ya resto alguno, y con independencia de la magnitud e importancia relativa de la concreta cifra implicada, supondría incurrir de modo consciente y deliberado en el concepto de doble inmatriculación, con una repercusión o gravedad, tan grande o tan pequeña, que esto vuelve a ser relativo, como el exceso pretendido, que llega al veinte por ciento de la superficie inscrita (setenta y cinco metros cuadrados). El interesado en inscribir un exceso de cabida en su finca procedente de segregación registral, puede acudir,

para disipar las dudas fundadas del Registrador sobre la identidad de la finca, bien a intentar obtener la conformidad expresa del titular de la finca matriz o de las colindantes para rectificar la segregación practicada, bien a un expediente de dominio o a un acta de notoriedad de las contempladas en la legislación registral, con citación de los posibles interesados, y entre ellos, y de modo muy destacado, el colindante titular del resto de finca matriz de la que se segregó una determinada porción, con una determinada medición superficial, que ahora se pretende aumentar en detrimento, siquiera potencial, del resto de finca o de las colindantes. Además, hay que tener en cuenta que la finca matriz sigue inscrita a favor de la persona que practicó en su día la segregación y venta y que la finca segregada solo tiene una inscripción de dominio, que es la practicada a favor de la compradora, otorgante del título objeto del expediente y hoy recurrente. El exceso de cabida no es sino la rectificación de un dato erróneamente consignado en el título, error que se trasladó a la inscripción y que ahora se pretende corregir, dado que la verdadera superficie es otra sin que se altere la realidad exterior de la finca. Por tanto, el error de superficie se contiene en el único título de transmisión de dominio que ha existido sobre la finca, otorgado por recurrente y titular de la matriz. La escritura pública hace prueba contra los contratantes de las declaraciones que en ellas hubieran hecho (art. 1.218 del Código Civil). No se trata de reiterar una descripción contenida en títulos anteriores, en las que se reitera un error producido anteriormente. Por ello, de existir un error en el título, debe corregirse el mismo, con la intervención de ambos titulares. Esto justifica el riesgo de que la finca segregada invada tanto la matriz como otras colindantes.

Resolución de 30-3-2015

(BOE 17-4-2015)

Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda

HIPOTECA: EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN Y TITULARIDAD DE LA HIPOTECA.

Se plantea en el presente expediente si para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria —en este caso judicial— y la consiguiente extensión de la nota marginal acreditativa de haberse practicado tal extremo, es necesario que la hipoteca objeto de ejecución se encuentre inscrita a favor de la entidad ejecutante o si, por el contrario, en los supuestos de sucesión universal de la entidad acreedora y tratándose de unas operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las Cajas de ahorro en el sistema financiero español, es suficiente que el solicitante sea causahabiente del titular registral de la hipoteca. La expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el Registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.

Resolución de 30-3-2015

(BOE 17-4-2015)

Registro de la Propiedad de Plasencia

HIPOTECA: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES.

De la escritura de poder protocolizada resulta que el poderdante confiere facultades muy concretas para conceder un préstamo con garantía hipotecaria sobre finca específica, por importe, tipo de interés fijo y plazo igualmente determinados. A continuación otorga facultades amplias para establecer los pactos y estipulaciones que estime precisos; convenir causas de vencimiento anticipado, procedimientos de ejecución, pactos sobre conservación, inspección, impuestos y seguros cuyos conceptos podrá pagar el prestamista con derecho de reintegro; fijación de responsabilidad por intereses, costas y gastos y extensión de la cobertura. El hecho de que el importe del préstamo se haya satisfecho por parte de un tercero, incluso con retención de cantidades, no afecta al ámbito de la relación representativa entre principal y representante. Como se ha puesto de relieve más arriba, el hecho de que la entrega del importe del préstamo se haga por un tercero que actúa por cuenta del prestamista no permite afirmar que la obligación no existe o que la persona del prestamista es distinta de la que resulta del título. Si dichas circunstancias podían estar insuficientemente expresadas en la escritura de préstamo hipotecario no es así cuando se completa con la segunda escritura en la que las partes determinan con exactitud cuál ha sido el papel de intermediaria que ha jugado la sociedad de conformidad con su objeto social y el marco regulatorio. El hecho de que se hayan retenido cantidades a la prestataria en aplicación de las previsiones de la ficha de información personalizada y de la oferta vinculante que constan protocolizadas en la escritura tampoco impide que la obligación de entrega se tenga por realizada. Dichos pactos, que no son extraños a la legislación hipotecaria (*vid.* art. 118 de su Ley reguladora), no son contrarios a norma imperativa alguna (art. 1251 del Código Civil). Del artículo 12 de la LH resulta que el contenido del asiento de inscripción de hipoteca comprende la extensión propia del derecho real de hipoteca —extensión objetiva y responsabilidad hipotecaria—; la identificación de la obligación garantizada que, a su vez, incluye las cláusulas financieras determinantes de su contenido y las cláusulas de vencimiento anticipado determinantes de la posibilidad de su ejecución (ya lo sea por el procedimiento ejecutivo hipotecario o por el ejecutivo ordinario), y en tercer lugar, aun cuando el artículo 12 de la LH no se refiera a ellas, las cláusulas relativas a los distintos procedimientos de ejecución de la hipoteca —artículos 129 de la LH, 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes—. Ahora bien, tales cláusulas financieras y de vencimiento anticipado solo serán inscribibles si resultan conformes a la ley y, además, las cláusulas de vencimiento anticipado siempre que se refieren al incumplimiento por el deudor de una obligación esencial o que responda a una causa adecuada, pero no cuando se trate de obligaciones accesorias o de incumplimientos irrelevantes tal como ha declarado el TS en la sentencia de 16 de diciembre de 2009; por lo que el Registrador deberá fundamentar jurídicamente su exclusión de forma clara y suficiente, de acuerdo con las normas generales de la calificación. Respecto a las estipulaciones que conforman el contenido de la inscripción de hipoteca en los términos antes expuestos, el recurso debe ser estimado porque, en estos supuestos, la simple alegación de tratarse de pactos con «falta de efectos reales frente a terceros», no solo es erróneo sino que, además, implica una carencia de

motivación o fundamentación de la suspensión pues, tal como ha afirmado esta Dirección General (*vid.* Resoluciones de 3, 6 y 9 de octubre de 2014), la falta de trascendencia real es un efecto de la falta de inscripción y no su causa. El segundo grupo de estipulaciones suspendidas está formado por las cláusulas decimoquinta y decimoséptima, relativas respectivamente, al derecho del acreedor de ceder el crédito y a un mandato de gestión y tramitación, respecto de las cuales, la mera afirmación de que se trata de pactos sin trascendencia real sí es admisible como fundamento de la suspensión ya que el simple reflejo de un derecho legal del acreedor de la primera o la concesión de un poder otorgado en la segunda, no conforman en modo alguno el contenido de la inscripción de hipoteca y no pueden tener acceso al Registro de la Propiedad simplemente por esa concreta razón y de conformidad con el artículo 98 de la LH, sin que el recurrente haya alegado argumento alguno en sentido contrario, por lo que respecto de las mismas el recurso debe ser desestimado.

Resolución de 31-3-2015

(BOE 17-4-2015)

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

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.

Registro Mercantil

por Ana M^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 28-1-2015

(BOE 2-3-2015)

Registro Mercantil de Valencia, número I

CUENTAS ANUALES. CERTIFICACIÓN DE APROBACIÓN.

Para practicar el depósito, la certificación de aprobación debe estar expedida por administrador con cargo vigente e inscrito previa o simultáneamente. La