

## **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 9-12-2014  
(BOE 23-1-2015)  
Registro de la Propiedad de Illescas, número 2

#### **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS**

Se plantea si la sentencia judicial debió describir las fincas con los requisitos de los artículos 9 de la LH y 51 de su Reglamento e indicar los asientos que debían ser cancelados, pues el artículo 21 de la propia LH exige que los títulos en virtud de los cuales se solicite la inscripción, contengan todos los datos precisos para su práctica. En principio, sobre la base de los citados preceptos, parece indudable que es preciso describir las fincas e identificar las inscripciones que han de ser canceladas, pero como se desprende de la doctrina sentada por este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 29-3-2001, y 28-3-2007, si resulta indubitado el asiento o asientos que deban cancelarse, según lo que resulte del documento judicial, no puede incurrirse en un exceso de formalismo, exigiendo descripción de fincas e identificación de asientos.

Resolución de 9-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

## RECONOCIMIENTO DE DEUDA: EFECTOS. MEDIOS DE PAGO: REQUISITOS

Como señala la citada STS 16-4-2008, «el reconocimiento opera como un negocio jurídico de fijación o reproducción de otro anterior (SSTS 24-6-2004 y 31-3-2005), especialmente si se expresa la causa de aquel, pero incluso aunque no se exprese (STS 1-1-2003), y se verifica con la finalidad de fijar la relación obligatoria preexistente, crear una mayor certeza probatoria, vincular al deudor a su cumplimiento y excluir las pretensiones que surjan o puedan surgir de una relación jurídica previa incompatible con los términos en que la obligación queda fijada. En suma, como declara la STS 17-11-2006, en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente». Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida. En el caso que nos ocupa, la causa está plenamente expresada (contrato privado de préstamo y su posterior cesión), por lo que lo que en el presente recurso se debe decidir si, en las circunstancias indicadas, en una escritura en la que la parte deudora reconoce adeudar una determinada cantidad a la parte acreedora por razón de un préstamo, que no se documenta ni acompaña pero en la que se relacionan tanto las cuentas de cargo y abono por manifestación de las partes, queda suficientemente acreditado el medio de pago. En el supuesto de hecho de este expediente, a diferencia del que se contemplaba en la Resolución de 11-3-2013, el recurrente no niega la necesidad de acreditación de los medios de pago derivados de un préstamo, que como señaló la citada Resolución «es un contrato a título oneroso con prestaciones en dinero, por lo que entra plenamente en el ámbito de las disposiciones de la legislación hipotecaria y notarial que exigen la acreditación de los medios de pago empleados», si no que entiende que la acreditación de los mismos en el título presentado se ha cumplido conforme a la legislación antes relacionada. Y esto es así respecto del préstamo, ya que los datos contenidos en la escritura son suficientes para la inscripción, puesto que se trata de un pago efectuado con anterioridad mediante transferencia y constan el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria. En cuanto al tercero de los defectos, conforme reiterada doctrina de esta Dirección General la exigencia del NIF es predicable (arts. 254 de la LH y 23 de la Ley del Notariado) tanto en los actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, como en los actos de trascendencia tributaria y la acreditación del NIF ha de efectuarse mediante la exhibición del pertinente documento (art. 18.2 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio), sin que sea suficiente la mera manifestación efectuada por el propio interesado.

Resolución de 10-12-2014  
(BOE 23-1-2015)  
Registro de la Propiedad de Huelma

**BIENES PÚBLICOS: CESIÓN GRATUITA. POSPOSICIÓN DE HIPOTECA: REQUISITOS**

La razón de ser del derecho de reversión es garantizar que el suelo, que es objeto de cesión gratuita y procedente del patrimonio público del suelo, sea destinado al fin para el que fue cedido a la Administración local y que, para el caso de incumplimiento de dicha finalidad, vuelva a integrarse en dicho patrimonio. En el presente expediente se pacta una posposición del derecho de reversión con una finalidad específica, al acordarse esa posposición a las hipotecas futuras «que se constituyan para financiar la promoción, siempre y cuando las disposiciones de los préstamos o créditos concedidos lo sean contra certificaciones de obra ejecutadas», siendo esa promoción la relativa a la construcción de viviendas protegidas, que es precisamente la finalidad que trata de garantizar la reversión. Con ello, se posibilita la obtención de una financiación hipotecaria y se facilita la realización de la finalidad de promoción de viviendas protegidas. Consecuentemente, este primer defecto debe ser revocado. El artículo 241 del RH en su apartado segundo establece como requisito para la inscripción de la posposición «que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura...» no siendo suficientemente específicas las expresiones contenidas en la escritura de que «el principal del préstamo coincidente de forma exacta con el que figure en la cédula de calificación provisional correspondiente...; en cuanto a los intereses, costas y gastos hasta un ciento cincuenta por ciento (150%) más sobre el principal reseñado», siendo necesario que se cuantifique el importe máximo por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura, defecto fácilmente subsanable.

Resolución de 10-12-2014  
(BOE 23-1-2015)  
Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS CONFORME AL ARTÍCULO 92 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO**

Con anterioridad a la Ley de 26-12-2012, los supuestos de embargo de bienes inscritos a nombre de ciudadanos extranjeros, con arreglo a su régimen económico matrimonial, planteaban el problema de si era necesaria la demanda o, al menos la notificación al cónyuge, y este Centro Directivo entendió que era preciso dicho requisito, en Resoluciones como las de 28-8-2008 y 21-1-2011, citadas en los precedentes vistos. La Ley de 26-12-2012, introduce el apartado 6 del artículo 144 del RH, que se refiere al embargo de bienes de estos ciudadanos extranjeros, cuando aparezcan inscritos a su favor con sujeción a su régimen económico matrimonial, y exige que en tales casos el cónyuge del titular sea demandado, o al menos que se le notifique el embargo.

Resolución de 11-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Benidorm, número 1

#### **DONACIÓN MODAL: REVOCACIÓN**

Frente a la condición en sentido estricto o propio, como determinación accesorio de la voluntad de la que se hace depender la consumación o resolución de los efectos de un acto o negocio jurídico, en las donaciones son frecuentes los llamados modos impuestos por el donante, sean cargas, gravámenes, obligaciones o servicios futuros a cargo del donatario, y a los que el artículo 647 del Código Civil se refiere con el término «condiciones» al regular la facultad de revocación por el donante en caso de incumplimiento. Sin duda, en la utilización de esta terminología no es ajena la idea de que el modo impuesto por el donante es por este considerado como condicionante de la eficacia de la donación, pues no solo obliga sino que su incumplimiento puede dar lugar a la ineficacia del negocio por voluntad del donante mediante el ejercicio de la facultad revocatoria. En la mayoría de los casos no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación. En el presente caso es indudable que la escritura de cesión gratuita no incluye ninguna condición en sentido propio cuyo incumplimiento tenga como efecto la resolución automática del negocio. Y aun cuando se admitiera que se trata de una donación con imposición al donatario de un modo, consistente este en la concesión de determinada licencia municipal, no consta en la escritura ni en la inscripción registral que el cumplimiento del mismo se haya contemplado por los cedentes no como modo simple (cuyo incumplimiento no puede tener como consecuencia la resolución del negocio) sino como determinante de la eficacia de la donación, ni se pacta nada sobre una eventual constatación extrajudicial de su incumplimiento. Por ello, debe confirmarse la calificación recurrida en cuanto exige que, a falta de acuerdo entre las partes, recaiga la correspondiente resolución judicial sobre la existencia de causa de ineficacia del negocio.

Resolución de 12-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Ribadeo

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES**

Como ha resuelto anteriormente y en múltiples ocasiones este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos»), no corresponde a los cónyuges, en el régimen económico-matrimonial de gananciales, individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que se puede disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación en aquellos se predica globalmente respecto de todo el patrimonio ganancial, como patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación sobre la totalidad del bien, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en tales operaciones. En el supuesto objeto del presente recurso, al

no haberse acreditado, en forma, ante el Registro de la Propiedad, la disolución del matrimonio y, consiguientemente, de la sociedad conyugal, ni su liquidación, procede resolver en los términos anteriores.

Resolución de 12-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Fraga

#### **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y FORMA**

Este Centro Directivo tiene declarado (*vid.*, Instrucción de 5-2-1987 y Resoluciones citadas en el «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los arts. 221 y 222 de la LH y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. SSTS —Sala Tercera— de 16-6-1990 y de 7-6-2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el art. 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del art. 332 del RH), y legítimo (cfr. art. 332.3 del RH). La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el Registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

Resolución de 13-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Aspe

#### **NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: APODERADO Y PODERDANTE**

Según el artículo 254.2 de la LH, adicionado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención del fraude fiscal, «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos

todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen». Por ello, no puede acogerse favorablemente el argumento de la recurrente según el cual la única obligación de constancia y acreditación del número de identificación fiscal (el número de identidad de extranjero, al tratarse de persona que carece de la nacionalidad española —cfr. el artículo 20.1 del Real Decreto 1.065/2007, de 27 de julio— es la predicable respecto de la representada, como propietaria del predio dominante, pues dicha obligación según se ha expresado es claramente extensible también a quien comparece al otorgamiento como representante y así lo ha expresado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 5-3-2010 y 7-1 y 28-7-2014, entre otras).

Resolución de 15-12-2014  
(BOE 23-1-2015)  
Registro de la Propiedad de Coria

#### EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULACIÓN: REQUISITOS

La dicción del artículo 53 de la Ley 13/1996 es clara y terminante, cuando impone que en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dichos títulos. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. El segundo defecto señalado por el Registrador en su nota alude a la falta de vigencia de la certificación catastral incorporada al expediente, ya que la fecha de su expedición es de 10-3-2009, habiendo sido promovido el procedimiento judicial el 22-2-2013. Para resolver adecuadamente esta cuestión, debe señalarse que, de acuerdo con la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario, las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas tendrán una validez de un año desde la fecha de su expedición siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido. De la misma forma que, como se ha señalado anteriormente, es perfectamente factible una divergencia en los titulares colindantes respecto de los recogidos en la certificación catastral, por las razones señaladas, es evidente que los reconocidos como tales en el propio título inmatriculador deben ser necesariamente citados, según el artículo 201 de la LH, y cuya citación debe resultar del propio auto, a fin de que el Registrador pueda calificar su cumplimiento, como garantía esencial, evitando que se generen indefensiones (art. 24 de nuestra Constitución), especialmente importante si se tiene en cuenta la no suspensión de efectos respecto de terceros, a diferencia de otros medios inmatriculadores (sin poder entrar en el concepto de tercero a efectos del art. 207 de la LH). La necesaria claridad de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el RH prescriben para los asientos, hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado. Por el contrario, en el auto objeto del recurso, se determina por un lado que el régimen económico matrimonial del promoviente y su esposa es el legal de gananciales, resulta por otro que en el contrato privado de compra se declararon ya casados, y sin embargo se resuelve la inmatriculación con carácter privativo sin alusión alguna al hecho que determine dicho carácter de la

adquisición, siendo, como es sabido, excepcional en el ámbito de la sociedad de gananciales, dada la presunción de ganancialidad, y los rigurosos requisitos que el artículo 95 del RH exige para la inscripción con carácter privativo, sin perjuicio todo ello de la posibilidad de prueba de dicha adquisición en sede judicial, y de la posibilidad de negocios entre cónyuges, con sus propios efectos entre partes y respecto de terceros, nada de lo cual resulta del expediente judicial. Por ello este defecto debe también ser confirmado.

Resolución de 15-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona

#### PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario 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 consecuencia, estando la finca inscrita en el Registro de la Propiedad —bajo la salvaguardia de los tribunales— a nombre de una persona jurídica distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción de la escritura de arrendamiento calificada sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgada por 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.

Resolución de 16-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Escalona

#### PROCEDIMIENTO REGISTRAL: REPRESENTACIÓN. EXTINCIÓN DE COMUNIDAD: RETRACTO ARRENDATICIO

Hay que distinguir la función del presentante como receptor de la calificación negativa, condición que viene establecida legalmente (art. 322 de la LH) y aquellas declaraciones que por su naturaleza o efectos deban hacerse directamente por el interesado o persona que le represente, entendiendo en este caso por representante a quien tenga reconocida expresamente la facultad de emitir tal declaración. En el caso que nos ocupa, este Centro Directivo tiene declarado que dadas las particularidades de la transmisión (se refiere a la transmisión forzosa), la manifestación sobre el estado arrendaticio puede y debe hacerla el adquirente sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico. Por lo tanto tiene razón el Registrador al exigir la acreditación de la representación, sin que quepa aquí valorar, por no constar los datos oportunos y referirse a calificaciones previas a

la que es objeto de recurso si tal exigencia se manifestó o no anteriormente. En este sentido, como ha declarado esta Dirección General, el pretendido negocio de «extinción parcial» de comunidad no aparece tipificado legalmente y no presenta ninguna semejanza que genere identidad de razón con el de extinción total, por lo que no puede pretenderse la aplicación analógica a aquella del régimen jurídico de esta. Cabe el negocio jurídico que se limita simplemente a reducir el número de comuneros, que continúan en la comunidad pero con mayor cuota y compensan con abono en metálico —o cuota— en otras fincas o derechos a los que cesan en la misma. Pero el presupuesto para que se produzca la denominada extinción parcial es la existencia de una actuación de carácter voluntario. Es decir, agotada toda posibilidad de acuerdo entre los coparticipes se produce la venta judicial de la finca, que goza como toda venta de carácter netamente traslativo. Como se ha dicho anteriormente podrán acudir a la subasta tanto los copropietarios como cualquier otra persona interesada en adquirir la finca, con la diferencia de que los copropietarios no necesitan realizar depósito alguno para comparecer y pujar. En consecuencia se produce la extinción de la comunidad preexistente y, en el caso de ser varios los adjudicatarios, surge una nueva con independencia de que de esta última forme parte antiguos comuneros. Establecido en los términos antes vistos que se ha producido una venta judicial, es preciso determinar si hay derecho al retracto arrendaticio y por tanto si es necesaria su declaración. Se trata de una venta pública (cfr. art. 464 del Código Civil), o en subasta pública o judicial (cfr., entre otros, los arts. 1459, 1489 y 1493 del Código Civil, y 1514 y siguientes y 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Establecido el derecho de tanteo o retracto para el supuesto de ventas se entiende que también está establecido para las ventas judiciales (cfr. arts. 1636 y 1640 del Código Civil). En este sentido, la STS 12-3-1963 antes citada establece: «...en estas circunstancias (compra en subasta por un comunero) no puede decirse que la condición de posterior en la subasta le quitó el carácter de condeño y como el retracto del inquilino ha de ceder al de aquel, porque antes del acceso a la propiedad de estos está el interés del que ya era propietario de una parte de la finca...».

Resolución de 17-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Granollers, número 3

#### ASIENTO DE PRESENTACIÓN: ARTÍCULO 420 DEL REGLAMENTO HIPO-TECARIO

Este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los arts. 322 y siguientes de la LH. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas en el presente expediente, y en relación al defecto observado por el Registrador en efecto, el artículo 420.1 del RH, en consonancia con el artículo 3 de la LH, ordena a los Registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. No concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende la extensión de una nota marginal de la petición de demanda



en determinado procedimiento judicial para que se declare la nulidad de determinados asientos. Ni es documento adecuado la instancia ni cabe la admisión, en ningún caso, de meras fotocopias. Tampoco el asiento solicitado, nota marginal, es el idóneo para reflejar la existencia de una demanda como más adelante se verá.

Resolución de 17-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Santa Fe, número 2

#### **URBANISMO: DURACIÓN DE LA AFECCIÓN POR LOS COSTES DE URBANIZACIÓN**

Como ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 31-1-2014, la afección urbanística derivada de la ejecución de los proyectos de reparcelación produce efectos de garantía real, según resulta de los artículos 16.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y 19 del Real Decreto 1.093/1997, y esta afección se extiende no solo a los titulares de derechos y cargas en la finca de resultado, por efecto de la subrogación legal operada, sino también sobre aquellos constituidos sobre dicha finca con posterioridad a la constancia registral de la afección, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Los plazos de caducidad de la afección urbanística establecidos en el artículo 20.1 del Real Decreto 1.093/1997 tienen directa relación con el artículo 128 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25-8-1978, que establece que la liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. En consecuencia, no cabe aplicar por analogía a las notas marginales de afección real la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el artículo 86 de la LH, puesto que de acuerdo con todo lo expuesto, no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos (art. 4.1 del Código Civil), máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin. Respecto a la segunda alegación, relativa a que no se hizo constar correctamente en el Registro de la Propiedad la liquidación provisional de la reparcelación, ha de señalarse que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.3.º de la LH, los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley, debiéndose proceder a la rectificación del Registro, en el supuesto de que ello fuera procedente, en los términos y por los medios regulados en el artículo 40 de la misma Ley.

Resolución de 18-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de El Ejido, número 2

#### **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO**

Se trata de dilucidar en este recurso si habiéndose inscrito un exceso de cabida a través de acta de notoriedad puede luego una sentencia dictada con anterioridad

pero presentada posteriormente en el Registro modificar el exceso consignado. Cuando una calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, este queda bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 de la LH) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita. Finalmente, por lo que se refiere a la hipotética mala fe del adquirente, a que alude el recurrente, tal mala fe excede del ámbito competencial del recurso, debiendo probarse, si se pretende hacerla valer, en el juicio contradictorio correspondiente y lo mismo puede decirse de las restantes afirmaciones del recurrente en cuanto a la actuación del Notario autorizante del acta y el Registrador.

Resolución de 23-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros

#### FINCA REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DE SU DESCRIPCIÓN

Se pretende la modificación del contenido del Registro en cuanto a tres fincas registrales en base a catorce certificados catastrales de determinadas parcelas y polígonos que, se afirma en la escritura pública, coinciden con aquellas para lo que se hace una nueva descripción de las tres fincas incluyendo, en cuanto a dos de ellas un exceso de cabida. Tres de los certificados catastrales, que afectan a dos de las tres fincas registrales existentes, no constan a nombre del adquirente ni del transmitente. Esta última circunstancia es la que reprocha la nota de defectos al documento presentado resultando de ello la imposibilidad de establecer la oportuna correspondencia con la finca registral e impidiendo asimismo establecer que el certificado municipal de innecesariedad de licencia, que viene referido a las parcelas catastrales, se refiere precisamente a las fincas registrales que son objeto de segregación. Fuera de supuestos en que la discordancia observada no impide la debida coordinación con el Catastro no procede la modificación del contenido del Registro. Por este motivo en el supuesto de la Resolución de 17-12-2013 se confirmó la negativa de la Registradora a inscribir por cuanto estando la finca catastrada a nombre de persona que no era la transmitente ni la adquirente no resultaba posible la concordancia con el Catastro en contra de la previsión normativa.

Resolución de 26-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Villarrobledo

#### RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente se toma anotación preventiva a favor del actor a consecuencia de una acción cuya pretensión consiste en la declaración de nulidad de una adquisición de dominio inscrita así como de la inscripción misma. Ningún obstáculo existiría en cuanto a la cancelación de

la titularidad existente a favor de «Inmuebles Marro, SL» y la recuperación de la vigencia de la titularidad anterior. Pero el título de adjudicación motivó dos asientos, uno de inscripción de titularidad a favor de «Inmuebles Marro, SL» y otro de cancelación de las anotaciones a favor de la Hacienda Pública y de la Tesorería General de la Seguridad Social. El problema registral que surge de la práctica de la cancelación solicitada es que, como consecuencia de la misma, la finca quedará inscrita a favor del titular anterior, pero, puesto que nada se dice de la cancelación de aquellos asientos que fueron igualmente practicados en virtud del mismo título que motivó la inscripción de dominio que ahora se ordena cancelar, la reposición de la situación registral al momento anterior a la declaración de nulidad se produciría solo parcialmente dando lugar a una nueva situación de inexactitud en los libros del Registro, que es precisamente lo que se pretende subsanar con el procedimiento seguido por el recurrente.

Resolución de 29-12-2014

(BOE 23-1-2015)

Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan, número 2

#### **PARTICIÓN DE HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS**

Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1-3-2006, 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. 1.057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Como ha puesto de relieve el TS en la sentencia de 22-10-2014, la posibilidad del pago de las legítimas en metálico, según artículos 841 a 847 del Código Civil, «se establece, también, conforme al cumplimiento de unos requisitos o condicionantes que tienen, como finalidad última, velar por la neutralidad, seguridad y equilibrio de la conmutación operada en el pago de la legítima, de forma que su mera aplicación no resulte perjudicial para los intereses de los legitimarios». Y añade el Alto Tribunal que «...conforme a la tutela o salvaguarda de la intangibilidad material de la legítima, el propio artículo 843 del Código Civil requiere, sin distinción alguna, la confirmación expresa de todos los hijos o descendientes respecto de la liquidación y adjudicación de la partición practicada, pues en caso contrario será necesaria su aprobación judicial. De ahí, entre otros argumentos, que para la inscripción de los bienes hereditarios deba aportarse, necesariamente, dicha confirmación o, en su caso, la aprobación judicial de la partición hereditaria (art. 80.2 del RH)».

Resolución de 7-1-2015

(BOE 11-2-2015)

Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 1

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y LIQUIDADA**

Tal y como ha reiterado este Centro Directivo, para que se proceda a la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre

del cónyuge no deudor, es preciso que sea ganancial la deuda contraída por el cónyuge deudor bajo la vigencia del régimen económico matrimonial de sociedad de gananciales, y así sea declarado en juicio declarativo previo entablado contra ambos cónyuges. Este pronunciamiento es la base para que la posibilidad prevista en el artículo 144.4 del RH se refleje registralmente y, por consiguiente, requiere que este pronunciamiento sea definitivo e irrevocable y no meramente temporal o transitorio pues, no existiendo en nuestro Código Civil una presunción de ganancialidad de las deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales (cfr. arts. 1362 y 1365 del Código Civil), ninguna deuda contraída por un solo cónyuge puede ser reputada ganancial y tratada jurídicamente como tal mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo entablado contra ambos cónyuges, pues a ambos corresponde, conjuntamente, la gestión de la sociedad de gananciales (cfr. art. 1375 del Código Civil).

Resolución de 8-1-2015

(BOE 11-2-2015)

Registro de la Propiedad de Riaza

#### INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS *AD HOC*

El control de la inmatriculación por título público exige a los Registradores que, al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados *ad hoc* con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador. Como se ha dicho, el carácter *ad hoc* de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición, el nulo coste fiscal de la operación, etc.). Por las circunstancias concurrentes, otorgamiento de las dos donaciones el mismo día, números de protocolo consecutivos, utilización de un poder del donante a favor de la donataria, quien posteriormente dona a su hijo, surgen dudas fundadas sobre la existencia de una titulación elaborada *ad hoc*, lo cual no impide que pueda lograrse la inmatriculación por otros medios inmatriculadores de mayor garantía, como el expediente de dominio o complementando el título inmatriculador mediante acta de notoriedad acreditativa de que la transmitente es tenida por dueña (cfr. art. 298.1 del RH).

Resolución de 9-1-2015

(BOE 11-2-2015)

Registro de la Propiedad de Oviedo, número 4

#### HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (*vid.*, arts. 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria,

quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. La cancelación convencional automática solo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca.

Resolución de 9-1-2015

(BOE 11-2-2015)

Registro de la Propiedad de Corcubión

#### CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

Entrando en el análisis del segundo de los problemas planteados —esto es, la posible configuración en el título constitutivo de la condición resolutoria con un plazo de duración del derecho y además de caducidad del asiento— merece recordar de nuevo que la redacción concedida a la cláusula en cuestión fue la siguiente: «La condición resolutoria se extinguirá por el transcurso de tres meses contados a partir del fallecimiento de la alimentista o cedente». Del tenor literal de la misma, no puede concluirse de manera clara y directa la caducidad del asiento, sino que la intención de las partes fue simplemente la de conceder un plazo de duración al derecho de resolver el contrato, el cual corresponderá en vida a la cedente y dentro de los tres meses posteriores a su fallecimiento a sus herederos. La doctrina de este Centro Directivo ha sido clara y reiterada en este aspecto: es preciso expresar que dicho plazo lo es no solo de vigencia del derecho en cuestión sino también del asiento que lo refleja en el Registro para que su transcurso tenga plena virtualidad cancelatoria. En el recurso que ahora se analiza, por tanto, la expresión «se extinguirá» se refiere únicamente a la duración del derecho, pero no a la del asiento que lo recoge, por lo que no puede estimarse la pretensión de la recurrente.

Resolución de 12-1-2015

(BOE 19-2-2015)

Registro de la Propiedad de Nules, número 3

#### PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS

En el supuesto de hecho de este expediente se produce, según la recurrente, una negativa a la devolución del Libro de actas por quien en su momento tuvo la obligación legal de custodiarlo, una gestora administrativa colegiada que según resulta de la documentación que se acompaña ostentaba los cargos de administradora-secretaria de la comunidad. Dicho cargo fue removido por acuerdo de la Junta de propietarios de 7-9-2013, según consta en la documentación aportada, habiéndose realizado desde entonces numerosas gestiones tendentes a conseguir la recuperación de la documentación de la comunidad, resultando todas ellas infructuosas por lo que considerando que se ha producido una retención inde-

bida de la misma, se ha finalizado interponiendo la correspondiente denuncia. Ahora bien, en lo que atañe al Registro de la Propiedad, basta que la secretaria con cargo vigente y bajo su responsabilidad afirme que ha sido denunciada la sustracción, acreditándose la interposición de la denuncia correspondiente, pues tales son los requisitos del artículo 415 del RH, siendo indiferente la persona contra la que esta se interponga o el resultado de la propia denuncia, pues se trata de favorecer que la comunidad de propietarios pueda seguir reflejando adecuadamente sus acuerdos en el correspondiente libro.

Resolución de 12-1-2015

(BOE 19-2-2015)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 6

#### COMUNIDAD DE BIENES: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCA: ACTOS ASIMILADOS

Conforme reiterada jurisprudencia del Alto Tribunal, el comunero, ni construye en terreno ajeno, ni por supuesto invade terreno ajeno (Sentencias de 29-7-1994; 27-6-1997; 26-9-2007, y 21-9-2011). Lo que sí se produce en tal supuesto es el incumplimiento del artículo 397 del Código Civil. En efecto, el comunero que construye en suelo común actúa más allá de los límites legales pero tal extralimitación no es física, en el sentido de que no invade, como sucede en la accesión, un terreno colindante o ajeno sino jurídico y abstracto, como abstracta es su cuota. En el supuesto de hecho de este expediente, los copropietarios consienten la declaración de la obra y por lo tanto puede suponerse que prestaron su consentimiento a la construcción. Ahora bien una vez declarada esta, lo que no puede pretenderse es la inscripción en el Registro con mantenimiento de las dos propiedades a las que el recurrente alega sin que haya ninguna modificación jurídica de la copropiedad y ello no solo porque conforme hemos visto no sean aplicables a este caso las normas sobre la accesión invertida, sino porque al Registro solo pueden acceder situaciones jurídicas consolidadas y derechos reales cuyos márgenes estén bien determinados siendo la norma general que cuando se declara una obra nueva en finca perteneciente pro indiviso a varias personas, la inscripción ha de practicarse de esa misma forma, no pudiendo sostenerse sin más una copropiedad sobre el suelo coexistente con la propiedad exclusiva de lo edificado sobre aquel, siendo necesario formalizar el correspondiente negocio jurídico que dé apoyo a tal situación, y, o bien individualizar la porción de finca sobre la que se ha edificado o bien constituir un derecho de superficie siendo en este caso innecesario que la declaración de la obra nueva deba estar precedida de segregación en sentido estricto de la porción sobre la que se constituye el derecho, o que la nueva finca sea en verdad totalmente independiente de esta otra finca originaria siempre y cuando se cumplan las exigencias derivadas del principio de especialidad y de la concreta regulación legal en esta materia (arts. 9 y 30 de la LH y 51 del RH), constando suficientemente definida la finca cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretenda. En el caso objeto de este expediente se da la circunstancia de que en la escritura se solicita expresamente la inscripción de la obra nueva a favor del condueño que la declara con carácter exclusivo. La propiedad de la vivienda determinará en consecuencia un uso exclusivo y excluyente de su titular como facultad integrante del dominio, por mucho que quiera mantenerse la copropiedad del suelo y con independencia de la solución que se adopte para resolver dicha

pretensión, de hecho en la propia escritura se manifiesta que la vivienda se destina a uso propio del declarante para justificar la inexigencia del seguro decenal. Ello unido al fin manifiesto de edificar siquiera parcialmente un terreno rústico, y a la descripción que en el título se hace de la construcción resultante, en concreto cuando se especifica que tiene acceso directo desde el camino que recae situado al oeste de la parcela y a través del paso común del total conjunto urbanístico, constituyen indicios suficientes de la existencia de una parcelación.

Resoluciones de 14 y 21-1-2015

(BOE 19 y 24-2-2015)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2

#### **HIPOTECA: INTERESES DE DEMORA**

Como puso de relieve este Centro Directivo en la R. 18-11-2013, siendo los intereses legales del dinero esencialmente variables, al ser revisados anualmente por las respectivas leyes presupuestarias (*vid.*, art. 1 de la L. 24/1984, de 29 de junio, 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 31-10-1984, 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 16-2-1990 y 20-9-1996), 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, 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, 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 15-1-2015

(BOE 19-2-2015)

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 3

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD**

En el caso de que una anotación no prorrogada y modificada por otra u otras posteriores alcance su plazo de vigencia, caducará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la LH sin perjuicio de la subsistencia de las anotaciones posteriores y de los efectos que, en su caso, deban producir (Resoluciones de 3, 4, 5, 6, 8 y 9-9-2003 y 27 y 29-6-2013). Si durante la vigencia de la anotación de embargo a la que modificaba, la anotación posterior de modificación disfrutaba del rango que aquella ostentaba por razón de su fecha (Resolución de 14-7-2011 por todas), producida la caducidad de la anotación modificada es obvio que la de modificación queda sujeta a su propio rango por razón de su propia fecha.

Resolución de 15-1-2015

(BOE 19-2-2015)

Registro de la Propiedad de Villena

#### **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: APLICACIÓN TEMPORAL DE LAS NORMAS**

En relación con la eficacia temporal de las normas en esta materia, hay que recordar que, (...) 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. No obstante esta regla tiene excepciones. La anterior Ley urbanística valenciana de 2005 señalaba un plazo de prescripción de cuatro años para las obras sin licencia, el cual se amplía con la norma recién aprobada en 2014 a quince años. Por tanto, al tiempo de la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (vigente desde 20-8-2014) la acción de restauración de la legalidad de la obra ya no podría iniciarse, atendiendo al texto normativo que se encontraba vigente en el momento de cometerse la infracción, ya que había transcurrido un lapso de tiempo superior a los cuatro años de restablecimiento de la legalidad urbanística. De ahí que la aplicación del régimen de la nueva ley, como considera el Registrador, supondría el renacimiento de una acción que ya se encontraba prescrita e implicaría una aplicación retroactiva de la norma, efecto este que, al margen de no encontrarse contemplado en la misma ley (cfr. D.T. 1.<sup>a</sup> Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana), podría provocar la vulneración del principio constitucional de no retroactividad de las normas sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.



Resolución de 16-1-2015

(BOE 19-2-2015)

Registro de la Propiedad de Alcalá la Real

**SEGURO DECENAL: VENTA REALIZADA POR EL AUTOPROMOTOR DENTRO DEL PLAZO DE DIEZ AÑOS**

Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 27-6-2014, se formaliza la compraventa de una vivienda unifamiliar cuya edificación fue objeto de declaración de obra nueva mediante escritura otorgada el día 17-7-2008 en la que —por manifestar la otorgante que se trataba de un supuesto de autopromotor de dicha vivienda para uso propio— no se acreditó la constitución del seguro de responsabilidad decenal previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. En dicha escritura de compraventa se expresa que los compradores exoneran a la vendedora de la obligación de constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19 de la referida Ley, en relación con la D.A. 2.<sup>a</sup> de la misma. Además, la vendedora manifiesta que ha utilizado la vivienda objeto de transmisión y que lo acredita mediante «fotocopia de algunas de las facturas de suministro eléctrico, emitidas a su nombre y que dejan constancia del consumo continuado de electricidad en la vivienda que transmite». La mera manifestación del promotor-vendedor, como igualmente ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 9-7-2003 y 28-10-2004 y Resolución-Circular 3-12-2003), resulta insuficiente a los efectos de probar dicho uso propio en el momento de la enajenación de la vivienda, debiendo acreditarse entonces tal extremo mediante prueba documental adecuada, ya sea a través de un acta de notoriedad, certificado de empadronamiento, o cualquier otro medio de prueba equivalente admitido en Derecho. En el presente caso, debe confirmarse el criterio del Registrador al entender que el uso propio de la vivienda por la autopromotora que pretende acreditarse con las facturas de suministro de energía eléctrica puede deberse a la utilización por un tercero en virtud de un contrato de cesión por cualquier título como puede ser un arrendamiento, un derecho de usufructo o la simple posesión, por lo que no constituye medio de prueba adecuado para probar tal extremo. Por ello, resulta innecesario entrar en la única cuestión en que el escrito de recurso centra su argumentación, relativa a la correspondencia de tales facturas con la finca objeto de la compraventa.

Resolución de 19-1-2015

(BOE 24-2-2015)

Registro de la Propiedad de Almansa

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO**

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que el objeto exclusivo del recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil se dirige a decidir si la calificación denegatoria es adecuada a Derecho, no siendo posible admitir otra pretensión como es la que aquí se quiere hacer valer: es decir la determinación de la validez o no del título inscrito y en consecuencia la procedencia o no de la práctica de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.

Resoluciones de 19 y 21-1-2015

(BOE 24-2-2015)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 5

**RECURSO GUBERNATIVO: REPRESENTACIÓN NECESARIA PARA INTERPONERLO. HIPOTECA: DIFERENTES POSIBILIDADES DE EJECUCIÓN. EL REPROCHE NO PUEDE SER ATENDIDO**

Como ya afirmaran las Resoluciones de este Centro Directivo de 22-11-1996, y 9-5-1998, el artículo 325 de la LH considera legitimado para interponer recurso en nombre de las personas a que hace referencia en su primer inciso a quien «ostente notoriamente» o acredite «la representación legal o voluntaria» de unos y otros. El carácter genérico de la representación legal o por notoriedad excluye la interpretación de que es precisa una atribución expresa en la representación voluntaria. De lo anterior se sigue que cabe entender comprendida la facultad de recurrir ante esta Dirección General en aquellos supuestos en que del conjunto de facultades atribuidas resulte conforme a las reglas del recto criterio que el apoderado está ejecutando la voluntad del poderdante. Las partes son libres de sujetar el ejercicio del derecho real de hipoteca al régimen general previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la LH para su ejecución o bien de pactar que, además, se pueda ejecutar el derecho real por los trámites de la acción directa contra el bien hipotecado y/o por los trámites de la venta extrajudicial ante notario. En definitiva, no deben confundirse los requisitos legalmente exigibles para el ejercicio del «ius distrahendi» inherente al derecho real de hipoteca por los trámites especiales previstos en el artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la LH (que han de ser objeto de una calificación precisa dados los intereses en juego, *vid.*, Resolución de 29-10-2013), con el carácter meramente potestativo de los pactos de ejecución. En el supuesto que da lugar a la presente las partes manifiestan expresamente su voluntad de que el acreedor ejercite, en su caso, el «ius distrahendi» por los trámites ordinarios del procedimiento declarativo o del ejecutivo que corresponda. No hacen manifestación alguna ni expresa ni presunta de que el acreedor pueda, en su caso, acudir a los trámites especiales del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil o del artículo 129 de la LH. Consecuentemente se abstienen de acreditar, a los efectos de la inscripción, el conjunto de requisitos que para tales supuestos prevén.

Resolución de 20-1-2015

(BOE 24-2-2015)

Registro de la Propiedad de La Orotava

**SOCIEDADES MERCANTILES: DONACIÓN**

Según la sentencia de 29-11-2007 del TS, dictada en un caso de donación por una sociedad anónima de su principal activo patrimonial, con disolución de la misma, en favor de determinada fundación, la jurisprudencia ha señalado «predominantemente el fin lucrativo como causa del contrato de sociedad (SSTS de 11-3-1983; 10-11-1986; 19-1-1987; 18-11-1988; 7-4-1989; 19-2-1991; 9-10-1993; 27-1-1997; 18-9-1998, entre otras muchas). De este modo, los acuerdos sociales son consecuencia y cumplimiento del contrato de sociedad, y han de respetar su causa. Ello da sentido a preceptos como el artículo 48.2.a) LSA [art. 93.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital] e impide que se lleven a efecto donaciones con car-

go al patrimonio social, que serían contrarias al fin lucrativo, en perjuicio de los derechos individuales del socio, salvo que se verifiquen mediante acuerdo unánime, y con cargo a reservas de libre disposición. Aunque no se impide la realización de actos que signifiquen transmisión o enajenación a título lucrativo para alcanzar determinados fines estratégicos o el cumplimiento de fines éticos, culturales, altruistas, cuando no impliquen vulneración, impedimento u obstáculo a la realización de derechos como los que reconoce el artículo 48.2.a) LSA, como ocurre cuando se verifique moderada disposición de parte de los beneficios (RRDGRN 2-2-1966, 22-11-1991, 25-11-1997 [sic], etc.)». En el presente caso no puede afirmarse que de la escritura calificada y de los asientos registrales resulte de modo patente que la donación cuestionada contradiga el objeto de la sociedad donante. En efecto, por las circunstancias concretas de dicha transmisión (relación cuantitativa entre el valor de los bienes donados y el patrimonio social, exigencias de rentabilización alternativa de recursos de la sociedad habida cuenta de la situación de persistente deflación de precios en el mercado inmobiliario, de modo que los gastos de mantenimiento puedan volverse desproporcionados, cuando no directamente superiores, en comparación con su propio precio de mercado o la utilidad que están en condiciones de procurar, etc.) no puede descartarse que, aun tratándose de un acto de disposición a título gratuito, sea compatible con la consecución última del objeto social.

Resolución de 20-1-2015

(BOE 24-2-2015)

Registro de la Propiedad de Telde, número 1

#### COMUNIDAD DE BIENES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO CON CUOTA GRAVADA

Esta Dirección General «ha recogido la doctrina expresada de nuestro Alto Tribunal y así tiene declarado que dado 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 4-6-2003). 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 27-4-2000) por así disponerlo el artículo 399 del CC. De este modo se consigue un adecuado equilibrio entre los intereses de las distintas partes y se respeta tanto la facultad de división que corresponde a ambos condóminos como la posición jurídica de los acreedores sin causar un perjuicio a quien no fue parte en los negocios constitutivos de las hipotecas inscritas ni fue responsable de las deudas que derivaron en el embargo de la cuota».

Resolución de 22-1-2015

(BOE 24-2-2015)

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 2

#### HIPOTECA: DECLARACIÓN MANUSCRITA DEL ARTÍCULO 6 DE LA LEY 1/2013

Encuadrada pues la cláusula suelo dentro de la contratación bajo condiciones generales, hay que destacar que este tipo de contratación por su naturaleza y

función y por su incidencia en el tráfico patrimonial se ha configurado jurisprudencialmente como un auténtico modo de contratar claramente diferenciado del contrato negociado regulado por nuestro CC, con un régimen y presupuesto causal propio y específico que hace descansar su eficacia última, no tanto en la estructura negocial del consentimiento del adherente, como en el cumplimiento por el predisponente de unos especiales deberes de configuración contractual en orden al equilibrio prestacional y a la comprensibilidad real de la reglamentación predispuesta, en sí misma considerada. La exigencia del consentimiento establecida por el artículo 6 de la citada Ley 1/2013, constituye pues la materialización de ese control mediante la suscripción por el prestatario, o por cada uno de los prestatarios en el caso de ser varios, de un manuscrito que el notario debe recabar del prestatario, en el momento de la escritura en el que manifieste haber sido advertido de los riesgos derivados del contrato, si éste incorpora cláusulas suelo y techo; si lleva asociada la contratación de instrumentos de cobertura del riesgo de tipos de interés, o si se concede en una o varias divisas. El elemento diferenciador en este expediente es el hecho de estar representado en la escritura uno de los prestatarios. No se discute por el registrador ni la idoneidad del poder en orden al otorgamiento de la escritura calificada, ni el juicio de suficiencia emitido por el recurrente en la misma. Lo que debe determinarse es si habiéndose otorgado un poder para concertar un préstamo hipotecario, puede entenderse comprendida entre sus facultades la de la redacción en nombre del representado de la repetida manifestación manuscrita. Conforme ha quedado expuesto, dirigiéndose la exigencia de la manifestación a aseverar la comprensión del contenido y consecuencias de la cláusula por parte del prestatario y siendo esta capacidad de tipo personal, diferente para cada individuo y dependiente de distintos factores que afectan así mismo a cada persona, solo podrá ser cada interesado quien declare sobre su propio grado de comprensión. Esta condición personal de tal declaración viene reforzada por la exigibilidad de manuscrito, por lo que no puede inferirse que sea posible su emisión por representante, fuera, obviamente, de los casos de representación legal en los que precisamente se suple la falta de capacidad del representado. Es cierto, como dice el recurrente, que tampoco se puede configurar a priori como un acto personalísimo, por lo que podría admitirse la posibilidad de que el poder contuviera un mandato expreso al respecto autorizando la contratación de una hipoteca aun cuando contuviera el tipo de cláusulas a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013, cuyo alcance, no obstante, debería admitir conocer y comprender el poderdante para que de este modo no se eluda indirectamente el requisito legal de la manifestación manuscrita.

Resolución de 23-1-2015

(BOE 24-2-2015)

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

#### SEGREGACIÓN DE FINCA: DESCRIPCIÓN

La cuestión que se plantea en el presente recurso se concreta en determinar si la finca que inicialmente se segregó y transmitió en fecha 13-11-1968 a favor de don L. R. P., hoy recurrente, se encuentra incluida dentro de la finca registral 48.838, que se formó en la escritura de aclaración y segregación para atender a las segregaciones y transmisiones rezagadas que no habían accedido aún al

Registro. Ningún problema existiría si en la escritura aclaratoria de fecha 10-3-1975 se hubieran reseñado las escrituras de segregación y compraventa previas que debían ser tenidas en cuenta. Tiene razón el registrador al exigir que quede debidamente acreditado que la finca inicialmente segregada y vendida, que no accedió previamente al Registro de la Propiedad, se encuentra en la porción de finca registral número 43.838, que se formó para atender segregaciones previas. En este sentido es exigible una escritura aclaratoria.

## Registro Mercantil

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

Resolución de 7-1-2015  
(BOE 11-2-2015)  
Registro Mercantil de La Rioja

### REDUCCIÓN CAPITAL. PÉRDIDAS

No se puede reducir el capital por pérdidas cuando la sociedad cuente con cualquier clase de reservas. Tanto la legislación societaria como la contable omiten proporcionar un concepto legal de reservas. Atendiendo al Plan General de Contabilidad no cabe equiparar la partida «subvenciones, donaciones y legados» a reservas, a efectos de impedir la reducción por pérdidas.

Resolución de 13-1-2015  
(BOE 19-2-2015)  
Registro Mercantil de Barcelona

### JUNTA. CONVOCATORIA. FORMA

La previsión estatutaria sobre la forma de convocatoria debe ser estrictamente observada. En este caso los estatutos establecen como sistema procedimientos telemáticos mediante firma electrónica y, supletoriamente si no fuera posible, cualquier procedimiento de comunicación individual y escrito que asegure la recepción. El Centro Directivo ha admitido el correo electrónico aun sin firma electrónica si es complementado con algún procedimiento que permita el acuse de recibo (como la solicitud de confirmación de lectura u otros medios que permitan obtener prueba de la remisión y recepción).

En este caso se ha comunicado al socio por correo electrónico y este reconoce haberlo recibido al contestar con un burofax. Otra cosa habría sido si los estatutos no hubieran previsto el procedimiento supletorio.

Además, habida cuenta del ámbito del procedimiento registral, acceder a la inscripción mantiene la validez de los actos jurídicos y no impide la reacción del socio mediante la correspondiente acción de impugnación ante los tribunales.