

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

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 25-9-2014
(BOE 7-11-2014)
Registro de la Propiedad de Piedrahita

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

En cuanto a las mitades indivisas de finca ya inmatriculadas a favor de tercero y cuyo dominio se atribuyen los donantes transmitiéndolo por la escritura calificada negativamente, es claro que la inscripción debe ser rechazada puesto que hallándose las inscripciones practicadas bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. art. 1 de la LH), los principios de tutela judicial efectiva y su trasunto hipotecario del tracto sucesivo, imponen expresamente al Registrador, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la LH, la denegación de la inscripción solicitada si el derecho —en el presente caso, la mitad indivisa en pleno dominio— resulta inscrito a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión. Respecto de las mitades indivisas de fincas descritas en el documento calificado que no tienen inscripciones contradictorias en el Registro, no solo es exigible que la descripción de los inmuebles en cuestión en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas sean idénticas a las que se hagan en el título inmatriculador sino que también debe haber entre este y el título previo similitudes suficientes para que no haya dudas sobre la identidad de las fincas cuyo acceso al Registro se pretende.

Resolución de 25-9-2014
(BOE 7-11-2014)
Registro de la Propiedad de Borja

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.

El defecto de la nota de calificación no puede sino ser confirmado. Como bien dice la Registradora en su nota el artículo 1.3.º de la LH establece que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y la rectificación de dichos asientos debe llevarse a cabo en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la LH. El supuesto de hecho que nos ocupa no se enmarca en ninguno de los apartados de dicho artículo, ni del título resulta la existencia de relaciones jurídicas inmobiliarias que no hayan tenido acceso al Registro, ni se ha producido la extinción de un derecho anotado o inscrito, ni se ha alegado falsedad o nulidad del título que motivó los asientos cuya cancelación se solicita. Tampoco se acredita la nulidad o error cometido en los asientos actualmente existentes. Simplemente por no poder identificarse a juicio del recurrente las fincas registrales con sus correspondientes certificaciones catastrales, entiende que procede su cancelación y la extensión de una nueva descripción no ya en el historial de dicha finca, sino abriendo folio nuevo.

Resoluciones de 26-9 y 14-10-2014
(BOE 7-11-2014)
Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte, Cambados y Villafranca del Bierzo

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Una vez calificado el documento e inscrito, bajo la responsabilidad del Registrador, los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales. Por ello, la negativa a su rectificación por el titular del Registro que considera inexistente el error alegado conforme al cual la configuración jurídica del título no se corresponde con la inscripción practicada, no puede ser abordada en el cauce de este recurso.

Resolución de 26-9-2014
(BOE 7-11-2014)
Registro de la Propiedad de Madrid, número 34

SUSTITUCIÓN VULGAR: SU EFECTOS EN RELACIÓN CON LOS LEGITIMARIOS.

Se debe, pues, decidir si la renuncia de un legitimario habiendo establecido el testador sustitución vulgar, extingue la legítima de los sustituidos, o si por el contrario la orden de sustitución, en cuanto el testamento es ley de la sucesión, supone el mantenimiento en los nietos de la posición del padre. No debe ofrecer duda que los descendientes de un legitimario renunciante no pueden alegar derecho alguno a la legítima, pues han perdido la expectativa de ser legitimarios por razón de la renuncia de su padre. Esto es así, claramente en la sucesión

intestada, porque la renuncia, según resulta de los preceptos citados, se extiende a la estirpe eliminándose con ello el derecho de representación, expandiendo que no acreciendo, la posición de los restantes. Si los renunciante fueran todos los hijos, pasaría la sucesión al siguiente grado (arts. 913 y 921 del CC) debiendo estarse al caso concreto a partir de ahí. En la sucesión testamentaria ha de entenderse que la sustitución vulgar en relación con un heredero forzoso solo cabe respecto al tercio de libre disposición, o para mejorar a algún legitimario, o bien cuando los designados sustitutos son los mismos colegitimarios del renunciante o legitimarios de otro grado. Así, cuando renuncia el único heredero forzoso y los designados sustitutos son sus hijos o, en caso de no tenerlos, sus ascendientes. Ahora, como se ha indicado, todos los interesados están de acuerdo en atribuir a los nietos el montante que les hubiera correspondido de mantenerse la posición de la estirpe. No puede olvidarse que en tanto no recaiga un pronunciamiento judicial estableciendo la nulidad y por lo tanto, ordenando que se tenga por no puesta la cláusula testamentaria, lo que no parece probable dada la unanimidad de los interesados en su mantenimiento, esta habrá de ser interpretada en la forma más favorable para que surta efecto. Por lo que, ambos, voluntad del testador y el acuerdo de todos los interesados, deben ser respetados en la medida de lo posible.

Resolución de 6-10-2014

(BOE 6-11-2014)

Registro de la Propiedad de O Carballino

COMPETENCIA DE LAS CCAA. DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE.

El artículo 22.1.e) del Estatuto de Autonomía de Galicia, aprobado por LO 1/1981, de 6 de abril, dispone que la competencia de los órganos jurisdiccionales en Galicia se extiende a los recursos sobre calificación de documentos referentes al derecho privativo gallego que deban tener acceso a los Registros de la Propiedad, si bien dicha comunidad no ha regulado una instancia propia en fase de interposición, por lo que es de aplicación, hasta entonces, la regulación estatal contenida en la LH, y consiguientemente la primera instancia ante este Centro Directivo. De ahí que el interesado, en casos como el presente, podría optar entre interponer el recurso ante el órgano jurisdiccional civil o ante este Centro Directivo, de modo que de optarse por la primera vía sería el Juez decano el que lo asignaría conforme a las reglas que procedan; pero si se interpone ante esta Dirección General, esta tendrá que resolverlo sin remitirlo a órgano jurisdiccional alguno de la CA, por no existir previsión legal sobre ello. La Resolución de 26-3-2014, a la vista de los pronunciamientos que se contienen en la STS 11-9-2013, según la cual «...debe concluirse, como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del «ius delationis» en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el «ius delationis», sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que «ex lege» ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica

y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el «ius delationis» integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente». La consecuencia que se sigue de esta doctrina jurisprudencial es que en las operaciones divisorias de la herencia de la primera causante no es necesaria la intervención del cónyuge del transmitente y sí tan solo la de la transmisaria, por lo que este extremo de la calificación impugnada debe ser revocado.

Resolución de 8-10-2014

(BOE 7-11-2014)

Registro de la Propiedad de Guadarrama

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE EXCESO DE CABIDA: REQUISITOS.

En relación con el trámite previsto por el artículo 201 de la LH, resulta del auto la citación a los que han sido tenidos por el Juez como titulares de los predios colindantes, lo que concuerda con el criterio recogido en Resoluciones como la de 4-4-2013, según el cual la normativa reguladora, al hablar de colindantes, se está refiriendo a los colindantes reales, sean o no titulares registrales. En cuanto a las dudas en la identidad de la finca que se derivarían del cambio operado en la descripción actualizada con la omisión de un colindante, como también se ha dicho, 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, partiendo de la información facilitada en la certificación registral expedida en su día. Aun siendo el Registrador que califica diferente del que expidió la certificación, como se observa en el informe del Registrador, el dato del que derivan las dudas, que es el lindero Norte tal y como se recogía en la descripción registral, fue debidamente conocido por el Juez a través de dicho documento.

Resolución de 8-10-2014

(BOE 7-11-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 45

CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD: NATURALEZA Y REQUISITOS.

La confesión de privatividad se configura como un negocio de fijación de la verdadera naturaleza del bien, cuando existe incertidumbre sobre su pertenencia a una u otra masa patrimonial. En resumen, respecto de los cónyuges, la confesión de privatividad se configura como un medio de prueba especialmente hábil para acreditar que la adquisición del bien se realizó por el patrimonio privativo del cónyuge del confesante. En definitiva, destruye el juego de las presunciones de los artículos 1361 y 1441 del Código Civil, creando otra presunción de privatividad que puede ser destruida, a su vez por una prueba fehaciente y suficiente de la ganancialidad o privatividad del cónyuge confesante. Pero para estos efectos, debe reunir determinados requisitos: a) Que se trate de una declaración de conocimiento del confesante sobre hechos personales suyos; b) Que sobre el bien

que se reconoce privativo del otro cónyuge, exista incertidumbre acerca de la naturaleza, de forma que no opera este efecto si el bien tiene una naturaleza ganancial o privativa claramente definida, y c) La confesión puede referirse al título de adquisición, al precio o contraprestación y de manera especial es preciso que la confesión se realice durante la vigencia del matrimonio —y por tanto del régimen económico de gananciales—, por lo que la confesión realizada por cualquiera de los que fueron cónyuges una vez disuelto el matrimonio tendrá los efectos propios que le otorga la Ley de Enjuiciamiento Civil, un efecto limitado ya que dispone que tendrá eficacia probatoria si no lo contradice el resultado de las demás pruebas.

Resolución de 9-10-2014

(BOE 7-11-2014)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 5

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TRANSMISIÓN POR SUCESIÓN UNIVERSAL DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.

Para practicar la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de un procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados, siendo el ejecutante titular del derecho de hipoteca por haberlo adquirido como consecuencia de una operación de fusión de entidades de crédito, es necesario que se aporte la documentación precisa para inscribir previamente su derecho, en aplicación del principio de tracto sucesivo.

Resoluciones de 9 y 6-10-2014

(BOE 6 y 7-11-2014)

Registro de la Propiedad de Figueras y Cebreros

HIPOTECA: CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Partiendo de una interpretación sistemática del párrafo segundo del artículo 12 de la LH, teniendo en cuenta las recientes sentencias del Tribunal Supremo y resoluciones de este Centro Directivo, lo relevante, a efectos del presente expediente, es que el párrafo segundo de dicho precepto no excluye la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, sin perjuicio de las matizaciones de la misma en los supuestos del párrafo segundo del artículo 12 de la LH, tal como resulta de las propias Sentencias y de las Resoluciones de este Centro Directivo. También conviene incidir en el carácter que tiene la calificación negativa por razón de invalidez de la cláusula, pues con ella de lo que se trata no es de hacer una declaración de nulidad que corresponde a los tribunales, sino que, conforme resulta del artículo 101.1.º del RH en relación con el artículo 18.1.º de la LH, «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». A lo cual se puede añadir actualmente, la facultad de interponer no solo recurso gubernativo sino recurso judicial directo

conforme a los artículos 66 y 328 de la LH. La calificación registral puede versar sobre la validez de las cláusulas, en los términos señalados por la Sentencia 13-9-2013, o sobre la no inscribibilidad de las cláusulas, por no cumplirse los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, a la que se refiere la Sentencia 16-3-2009. La Sentencia 27-5-2009 deja claro que la naturaleza misma del derecho limitativo del dominio «excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad»; que la inscripción en el Registro de la Propiedad se produce «cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales»; que en el caso allí planteado, ni la incorporación al título ni su posterior inscripción habrían «conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta qué extremo se extiende». Es misión principal del Registro de la Propiedad aportar claridad y precisión a las relaciones jurídicas inscritas no solo en interés de terceros sino de las mismas partes, sobre todo cuando, como en este caso, la inscripción es constitutiva y por tanto el contenido de la reclamación hipotecaria, también entre ellas, viene determinado solo por los extremos del título que se hayan recogido en el asiento (art. 130 de la Ley). Solo deberían por ello tener transcendencia registral en materia de hipotecas y por tanto hacerse constar en el asiento, si son conformes a ley, las estipulaciones que fijan las circunstancias de que pende el ejercicio de la acción real hipotecaria —como el plazo o las causas de vencimiento anticipado—; las cláusulas, financieras o no, que fijan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria; las cuantías que puede alcanzar esta por los distintos conceptos asegurados (junto con las fórmulas y procedimientos articulados para proceder a su determinación); y, finalmente, los pactos que cumplen con aquellos requisitos de carácter imperativo que condicionan su admisibilidad procesal, o determinan los procedimientos por los que puede dársele curso, así como las circunstancias y trámites de cada uno de estos que, siendo posible según ley, sean objeto de disposición por las partes. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (*vid.* por todas la Resolución de 13-9-2013), la jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el artículo 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial. La nulidad de pleno derecho —en este supuesto y en los demás— actúa «ope legis» o por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el Registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, pues, al margen de otras consideraciones (el art. 258.2 de la LH no exige dicha inscripción, como tampoco la exige el art. 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo), tal exigencia infringiría el reiterado principio de efectividad de las Directivas europeas en materia de consumidores. Como ha destacado la doctrina hipotecarista, para saber si un pacto tiene o no transcendencia real, hay que atender a si condiciona o no de algún modo la acción hipotecaria. En la medida en que el pacto de vencimiento anticipado habilite el ejercicio de la acción hipotecaria tiene transcendencia real. Si el plazo de duración de la obligación garantizada tiene transcendencia real (y así es sin duda pues es un dato que ha de reflejar la inscripción según el párrafo 1.º del art. 12 de la LH) y, a su vez, el

vencimiento anticipado decide inevitablemente la duración de la obligación garantizada posibilitando el ejercicio de la acción hipotecaria, es evidente que tales cláusulas tienen transcendencia real. De las características descritas en el anterior fundamento jurídico 1 se desprende que lo pretendido por los contratantes es la configuración de una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca que si bien sujeta a un criterio de distribución de cuotas, presenta una dimensión colectiva por razón de su destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras mediante la correspondiente novación de los contratos primitivos. Se estipula de este modo un destino unitario en cuanto a ejecución y cancelación para lo que se establece un régimen de actuación colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreedores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos. En este sentido, el acuerdo de refinanciación no es el mero reflejo de una pluralidad de obligaciones independientes, sino que, como sucedía en el caso de la Resolución de 8-6-2011, constituye un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente esa pluralidad con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso. Cuando se acuerda la sindicación de los distintos créditos se produce una organización jurídica de las titularidades del conjunto de los acreedores que, aun conservando su individualidad, les dota de una dimensión colectiva. Así, si bien generalmente se considera que cada una de las entidades acreedoras es titular de créditos distintos o separados, sin embargo en virtud de la sindicación pierden las facultades de ejercicio singular de los mismos, es decir, pierden su independencia funcional. En tales situaciones no hay solidaridad activa entre los acreedores (cfr. arts. 1137 «in fine» y 1141 del Código Civil), pero se canaliza el poder de actuación en uno solo de los acreedores en calidad de «agente» de la operación, no ya por razón del contenido intrínseco de su derecho de crédito, sino en virtud de un mandato representativo (que puede ser revocable o irrevocable), como instrumento necesario para el desenvolvimiento de la operación subyacente de sindicación de los distintos créditos. Este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 8-6-2011 que el hecho de que el artículo 1129 del Código Civil tenga carácter dispositivo «no significa que el incumplimiento de cualquier obligación pueda determinar el vencimiento de la obligación principal. El Fundamento de Derecho vigésimo de la Sentencia 12-12-2009 establece que es desproporcionada aquella cláusula que atribuye carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesorio, teniendo que examinarse en cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Y es doctrina legal reiterada (*vid.* Sentencias 9-3-2001, y 4-7 y 12-12-2008), que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes». En la misma Resolución de 8-6-2011 se condensan algunos de los criterios que más comúnmente, con arreglo a la jurisprudencia y a las Resoluciones de este Centro Directivo (*vid.* «Vistos»), pueden cuestionar la admisibilidad y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, en función de su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, o la falta de previsión de la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan

atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, o la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Criterios a los que debe añadirse también el de la concreción suficiente de las causas resolutorias, que es requisito esencial de los derechos reales conforme al principio de determinación. En efecto, la circunstancia prevista como desencadenante del vencimiento anticipado, y por tanto habilitadora del ejercicio de la acción hipotecaria por parte de los acreditantes, carece de la necesaria concreción y objetividad al venir referida a un «cambio significativamente adverso en la situación financiera de cualquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa que pudiera deteriorar gravemente su capacidad para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente Contrato o de los restantes Contratos de Financiación», lo que implica dejar el contrato, en cuanto a su plazo, al arbitrio del titular de la hipoteca, en contra de lo previsto por el artículo 1256 del Código Civil. Y es que al supuesto contemplado en la Resolución de 8-6-2011 de despacho de mandamiento de embargo, incluso aunque lo sea contra la finca hipotecada y no otra distinta del patrimonio del deudor, han de asimilarse las cláusulas de vencimiento que determinen como causa del mismo la disminución del patrimonio del deudor, el riesgo de insolvencia, el impago de obligaciones ajenas al contrato, y ello no solo porque tales circunstancias, en tanto que reflejo de un posible riesgo de insolvencia del deudor, no disminuyen la garantía real y la preferencia de la hipoteca, sino porque de la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico resulta con evidencia tal conclusión, pues la ley no es que excluya el riesgo de insolvencia del deudor como causa de vencimiento anticipado de las obligaciones a término, sino que excluye precisa y expresamente como causa de tal resolución anticipada la misma insolvencia del deudor, no meramente potencial o eventual, sino efectiva, constatada y existente, al disponer el artículo 61.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de forma expresa, imperativa y clara que «se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes» (*vid.* Resolución de 8-6-2011). Siendo ello así, la confirmación de la calificación del Registrador debe extenderse igualmente y por sus propios fundamentos a la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado». En lo que no cabe confirmar la calificación del Registrador, en los términos en que se ha formulado, es en el extremo en que afirma la falta de transcendencia real de las cláusulas de vencimiento anticipado, pues como se afirmó «supra» dichas cláusulas sí tienen dicha transcendencia y eficacia «erga omnes» en la medida en que se inscriban. Lo dicho anteriormente resulta aplicable igualmente a la letra h) de la cláusula 15 del contrato sindicado que establece como causa de vencimiento anticipado la circunstancia de que «se produjese un cambio material adverso», cuya inscripción debe rechazarse por los mismos motivos antes expresados (*vid.* Resolución de 8-6-2011, que excluye su inscripción de modo expreso en su Fundamento Jurídico 10), y también a la letra l) de la misma cláusula, referida a obligaciones de pago a favor de terceros en virtud de resolución judicial o laudo arbitral, impago de obligaciones corrientes a acreedores distintos de los titulares de la hipoteca o embargo de bienes de cualquiera de los obligados, dando aquí

por reproducidas las consideraciones anteriores. En relación con la letra i) de la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado, que establece que «si cualquiera de las obligadas u otra sociedad del Grupo Copcisa cesase en su actividad empresarial o acordase su disolución o liquidación, salvo que se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4.», ha sido calificado negativamente en la nota recurrida por los mismos motivos examinados en relación con las letras e) y h). No obstante, esta causa de vencimiento anticipado tiene justificación si se relaciona con la especialidad del acuerdo de reestructuración regulado actualmente en el artículo 71.bis de la Ley Concursal vigente y en el anterior apartado 6 del artículo 71 de la misma, que en este punto son coincidentes, y que prevén que no sean rescindibles las garantías constituidas en ejecución de los acuerdos de refinanciación, cuando según su letra a), «en virtud de estos se proceda, al menos, a la ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación o extinción de sus obligaciones, bien mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquellas, siempre que respondan a un plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo» y con los demás requisitos que expresa el precepto. La cesación de la actividad profesional así como la disolución y liquidación son actos que afectan de modo directo «al plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo», a que se refiere dicho precepto, lo que justifica que las entidades acreedoras tengan interés legítimo en que dichos actos del deudor se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4.», tal como se pacta en la cláusula de vencimiento anticipado, por lo que dicha causa es inscribible, revocándose en este concreto punto la calificación del Registrador. Se recurre a continuación la suspensión de los apartados b), f) y o) de la cláusula 15 del crédito sindicado. Dichos apartados responden al siguiente tenor: (b) si cualquiera de las Obligadas incumpliera cualquier obligación (distinta a la obligación de pago asumida por la Acreditada) de este Contrato»; (f) «si cualesquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa incumpliera (i) una obligación de pago ajena a los Contratos de Financiación por importe superior a los 300.000 euros, salvo que se estén llevando a cabo como demandante acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago; o (ii) incumpliera una o varias obligaciones de pago por un importe cumulativo superior a 2.000.000 euros, con independencia de que se estén llevando a cabo o no acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago de que se trate. Quedan excepcionadas aquellas obligaciones cuyo incumplimiento no llevara aparejado recurso frente a la Acreditada, las Garantes Personales bajo el Contrato Marco o las Obligadas que sean deudoras de obligaciones pecuniarias bajo cualquier Contrato de Financiación»; (o) «si se produjera algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualesquiera de las sociedades del Grupo Copcisa en cualesquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o se produjera cualquier supuesto que pudiera dar lugar a la declaración de vencimiento anticipado de cualquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o de cualquier contrato relevante del que sean parte o en el que se hayan subrogado cualesquiera de las Obligadas». En los tres casos el fundamento jurídico de la calificación suspensiva es el mismo, en particular se suspende su inscripción «por cuanto se refieren al cumpli-

miento de obligaciones distintas de las garantizadas por la hipoteca que no pueden producir el vencimiento anticipado de esta, dado que, por el principio de accesoriedad, la hipoteca es accesoria de las obligaciones por ella garantizadas (art. 1857 CC)». Constatado que las obligaciones referidas en estos apartados de la citada cláusula se refieren a obligaciones ajenas a las garantizadas por la hipoteca, no cabe sino desestimar el recurso también en relación con los mismos. Igualmente se suspende la inscripción de los pactos contenidos en las letras c), g) y k) de la Cláusula 15, suspensión que se basa en que tales apartados «se refieren a circunstancias que no pueden tener trascendencia real ni afectar a terceros (arts. 1, 9, 12, 98 de la LH y arts. 51, 353 del RH)». Dichos apartados, en concreto, se refieren a lo siguiente: (c) «Si cualquiera de las declaraciones formales realizadas por las Obligadas en este Contrato (incluidas las Declaraciones y Garantías) o en los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales), ya sean referidas a la fecha en la que se realizaron o al momento en que dichas declaraciones se consideren repetidas, fuera falsa, incorrecta, inexacta (salvo que la falta de veracidad o exactitud no fuera sustancial) u omitiera información de carácter sustancial»; (g) «si, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, el Sr. D. B. C. M. dejará de ser el titular último del 100% del Grupo Copcisa, salvo transmisión de su participación a descendientes en primer grado de consanguinidad en línea recta, o sociedades íntegramente participadas por este o estos, siempre y cuando además este/os adquirente/s se subrogase/n íntegramente en la posición jurídica del Sr. D. B. C. M. en el Contrato entre Socios»; (k) «si se comprobare la falsedad de los datos y documentos aportados por o por cuenta de las Obligadas que hayan servido de base a la concesión del Crédito de manera que de no haber existido dicha falsedad las Obligadas no hubieran accedido a otorgar el Crédito Sindicado Original o la novación el Crédito Sindicado Original dando lugar a este Contrato». Las causas de vencimiento anticipado contenidas en los apartados citados anteriormente han sido consideradas como no inscribibles por el Registrador por considerarlas carentes de trascendencia real. En la calificación no se cuestiona de forma directa y expresa su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, ni la necesidad de prever o no la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, ni la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Por ello, el defecto tal y como está formulado (basado en una alegación general a la falta de trascendencia real de tales cláusulas) no puede ser confirmado. El Registrador en su preceptivo informe afirma que dichas cláusulas no pueden adquirir trascendencia real mediante su inscripción en el Registro por cuanto «configuran como causa de vencimiento anticipado de la hipoteca la falsedad, incorrección, inexactitud u ocultación de información respecto de datos, documentos o declaraciones indeterminados y referidas no solo al crédito garantizado, sino a otros distintos, por lo que hay que repetir todo lo que se ha dicho más arriba, respecto del principio de accesoriedad de la hipoteca (art. 1857 CC) y la indeterminación que deja al arbitrio de una de las partes el plazo del contrato (art. 1256 CC)». Por tanto, en los concretos términos en que se ha formulado el defecto, no puede ser confirmado. No sucede lo mismo en el caso del supuesto

previsto en la letra k) que pretende vincular el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas con una modificación en la composición accionarial de las sociedades del Grupo Copcisa, que evidentemente no debe adquirir eficacia frente a terceros por tratarse de una circunstancia completamente ajena a la hipoteca y al Registro, además de tratarse de una previsión que puede considerarse contraria a los principios de libertad de empresa, contratación y tráfico mercantil directamente relacionados con el principio de libertad de contratación que preside el artículo 38 de la Constitución, debiendo confirmarse, pues, en este extremo la calificación. En cuanto a la letra n) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado, establece como causa de vencimiento la siguiente: «Si no se emitiera opinión sobre los estados financieros de cualquiera de las Obligadas por un auditor, cuando estas estuviesen obligadas a su nombramiento de conformidad con la normativa vigente, o si se hubiera emitido con salvedades de carácter relevante a juicio de las Acreditantes, o si no se emitieran las certificaciones individuales y consolidadas sobre cálculo de los Ratios Financieros exigidas, conforme a la Cláusula 13, o si no fueran entregadas a las Acreditantes dentro de los plazos fijados para ello en este Contrato». En este caso, la nota de calificación, recurrida *in totum*, no suspende la inscripción de la cláusula en su totalidad, sino únicamente la locución «a juicio de los acreditantes», por contraria al artículo 1256 del Código Civil, es decir, por dejar el cumplimiento de la obligación y la determinación del momento del vencimiento de la hipoteca al arbitrio de una de las partes contratantes, el titular de la hipoteca. Calificación que por su propio fundamento, claro y nítido, debe ser confirmada sin necesidad de añadir nada a lo que se manifiesta como obvio. El inciso final del supuesto recogido en la letra p) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado establece el siguiente supuesto de vencimiento anticipado: «si no se hubiesen inscrito Contratos de Garantía que consistan en hipotecas inmobiliarias en garantía del Crédito en los registros de la propiedad que corresponda en el plazo de cuatro meses desde que este Contrato haya adquirido eficacia y de tres meses en relación con la/s prenda/s sin desplazamiento de la posesión y las sucesivas actualizaciones de esta/s». El Registrador suspende la inscripción del inciso final de dicha cláusula, referente al plazo de inscripción de las prendas sin desplazamiento, por cuanto la falta de inscripción de estas es asunto ajeno a la hipoteca que no puede provocar su vencimiento anticipado. Y también en este punto debe confirmarse la calificación recurrida. Se recurre igualmente la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado», recurso que igualmente debe ser desestimado por los motivos que se examinaron en el Fundamento Jurídico 10 de esta Resolución, pues el embargo de bienes o derechos pertenecientes al patrimonio del deudor, incluidas las propias fincas hipotecadas, no constituye ningún menoscabo de la garantía en que la hipoteca consiste, por lo que no concurre justa causa que justifique la posibilidad de su vencimiento anticipado. Finalmente, respecto de la letra e) de la estipulación 8.10 de la escritura de hipoteca establece como causa de vencimiento anticipado que «no fueren pagados a tiempo aquellos tributos y gastos sobre las Fincas que tengan preferencia legal de cobro frente a las Acreditantes, salvo que la Acreditada y/o los Hipotecantes procediese a su abono en el plazo de diez días hábiles desde que fuesen requeridas para ello». Es cierto que esta Dirección General ya en su Resolución de 22-6-1996 vino a aceptar una cláusula similar a la ahora debatida.

Resolución de 10-10-2014

(BOE 6-11-2014)

Registro de la Propiedad de Laguardia

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La posibilidad, conforme al principio general expuesto, de que se puedan alterar los términos de la escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial ha de estar, no obstante, supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (arts. 1261 y 1275 del CC y 2 de la LH) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por una vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos.

Resolución de 10-10-2014

(BOE 6-11-2014)

Registro de la Propiedad de Inca, número 2

REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍAS EN ACTOS A TÍTULO GRATUITO.

No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21-12-1987) ni resultando supuestos de expresa no sujeción al impuesto (apdos. 2 a 4. del artículo 104 del TR de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal —como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23-4-2007)—, imponer al Registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el Registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes —en este caso, municipales— los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida. Toda vez que la letra b) del apdo. 6 del artículo 110 del TR de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales refiere concretamente —por remisión al artículo 106.1.b)—, a las transmisiones a título oneroso, las transmisiones a título lucrativo entre vivos, descritas en el artículo 106.1.a) y relacionadas en el artículo 110.6.a) —todos ellos del mismo cuerpo legal— no pueden liberarse del cierre mediante la comunicación al Ayuntamiento, siendo imprescindible para ello acreditar la liquidación o autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de Bienes de Naturaleza Urbana, puesto que el alzamiento del cierre mediante

acreditación de la comunicación constituye una medida excepcional concedida al adquirente en las transmisiones onerosas el cual, al no ser sujeto pasivo del impuesto podría verse perjudicado en su derecho a la registración de su adquisición en el caso de que el transmitente, sujeto pasivo legal del impuesto, decidiera no proceder a la liquidación o autoliquidación del mismo con el consiguiente cierre registral.

Resolución de 13-10-2014

(BOE 7-11-2014)

Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, número 1

CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE FINCA Y CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA QUE LA GRAVA.

En cuanto al primer defecto señalado por el Registrador, ha de tenerse en cuenta que de una simple lectura de la escritura, de la cita del Notario y del testimonio del auto de autorización protocolizado queda patente que se ha omitido en dicha protocolización la hoja del auto en la que se contiene la parte dispositiva de la resolución y que eventualmente ha de coincidir con lo citado textualmente por el Notario. Del artículo 155 de la Ley Concursal, precepto aplicable a los créditos garantizados con hipoteca, aun existiendo plan de liquidación (cfr. STS de 23-7-2013), la cancelación de la hipoteca solo está prevista en los supuestos en que se proceda a la enajenación del bien hipotecado, sin subrogación, no con anterioridad, enajenación que ha de verificarse con estricto cumplimiento de las exigencias impuestas en el apartado cuarto de este artículo 155. En el presente expediente, se pretende la cancelación de sendas hipotecas constituidas a favor de «Banco Santander, SA» y de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA», en cumplimiento de un auto dictado al efecto con carácter genérico para todo tipo de cargas. Si tenemos en cuenta las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los artículos 148 y 155 de la Ley Concursal, y considerando el ámbito de calificación del Registrador conforme al artículo 132 de la LH a la hora de cancelar la hipoteca —aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal— debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación —no solo el auto ordenando la cancelación— es firme. Caso de haber sido impugnado el plan de liquidación por los acreedores sería aplicable lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando dispone que «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 la cancelación de asientos en Registros Públicos» (cfr. Resolución de 18-11-2013). No cabe aceptar, como mantiene la recurrente, que de no ser firme no se habría expedido testimonio porque el propio testimonio recoge los posibles recursos a interponer. Del mismo modo, la carta de pago otorgada en documento privado deberá formalizarse convenientemente en documento público para su acceso al Registro conforme al principio general recogido en el artículo 3 LH.

Resolución de 13-10-2014

(BOE 7-11-2014)

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

ANOTACIONES PREVENTIVAS: TÍTULO PARA PRACTICARLAS.

En materia de ejecución de medidas cautelares, tratándose de anotaciones preventivas la legislación procesal remite a las normas de la legislación hipotecaria (cfr. art. 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dentro de esta última normativa, el artículo 42.4 de la LH, respecto de la anotación preventiva de prohibición de disponer establece que podrá solicitarla quien «demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquier obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles». El Reglamento Hipotecario desarrolla esta norma en su artículo 165 para toda anotación que haya de practicarse en virtud de mandato judicial, la cual «se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme». Por tanto, la presentación de un escrito de solicitud ante el Registro, o ante este Centro Directivo en vía de recurso, no es suficiente pues, tal como se ha indicado, sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decreta en su caso, la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso.

Resolución de 15-10-2014

(BOE 7-11-2014)

Registro de la Propiedad de Tarazona

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: PODER DE DISPOSICIÓN.

Como señalara la Resolución de 18-9-1989, no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan solo pueden acceder los actos válidos (art. 18 de la LH), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Es cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (art. 38 de la LH), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no solo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen tanto la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular del asiento a cancelar (arts. 1, 40 y 82 de la LH), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, las cuales deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral (cfr. art. 18 de la LH). Esta conclusión no puede quedar contradicha por las manifestaciones contenidas en

la escritura calificada sobre el hecho de que el derecho de la sociedad adquirente derive de una previa cesión de contrato, de la transmisión de la posición jurídica que en la compraventa previa ostentaban otros compradores anteriores consentida por la vendedora. Con independencia de si hubo o no consumación de la primera de aquellas transmisiones en virtud de tradición, lo cierto es que se reconoce la existencia de dos títulos de transmisión distintos y sucesivos, de suerte que el último de los adquirentes no deriva el suyo del vendedor inicial, sino de otros intermedios, por lo que la validez de ambos títulos condiciona la del último, y esa existencia y validez no la acredita tan solo la aceptación del cedido o su reconocimiento por el cesionario, y depende esencialmente del consentimiento, de la capacidad y legitimación de los cedentes, la existencia y licitud de su causa, e incluso de la observancia de las formas que según la naturaleza del negocio fueran exigibles —piénsese en la posibilidad de que aquella transmisión hubiera sido por donación—, elementos todos ellos ausentes en el documento calificado.

Resolución de 15-10-2014

(BOE 7-11-2014)

Registro de la Propiedad de Corcubión

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: SOLO CONTRA EL HIPOTECANTE NO DEUDOR AL HALLARSE EL DEUDOR EN CONCURSO.

Se debate en este recurso la inscripción de un decreto de adjudicación en un procedimiento de ejecución directa de hipoteca, que se entabla exclusivamente contra los hipotecantes no deudores, siendo así que el deudor se encuentra en situación legal de concurso, lo que se acredita mediante certificación del Registro Mercantil. Se interpone recurso alegándose que la sociedad deudora estaba declarada en concurso lo que imposibilita dirigir contra ella la ejecución. Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, o sea al que no es dueño de la finca contra la que se dirige la acción real hipotecaria, el fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor, no puede radicar en el principio de tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. Ahora bien, estando el deudor no hipotecante en situación de concurso de acreedores, hay que observar que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el mismo, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los demás interesados, conforme se desprende de lo establecido en el artículo 568.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En caso de declaración de concurso del deudor, no cabe seguir la ejecución contra el mismo, pero ello no impide que se siga la ejecución contra el hipotecante no deudor, como aquí ocurre, que garantiza con

la finca de su propiedad la ejecución hipotecaria, teniendo en cuenta que no cabe aplicar el beneficio de excusión en el ámbito hipotecario, ni siquiera en el ámbito de la fianza personal cuando el deudor ha sido declarado en concurso (cfr. art. 1831.4.º del CC).

Resolución de 16-10-2014
(BOE 7-11-2014)
Registro de la Propiedad de Guadix

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, entendiéndose 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 16-10-2014
(BOE 7-11-2014)
Registro de la Propiedad de Denia, número 2

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: ÁMBITO.

Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (Resoluciones de 11-4 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (*vid.* «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. Es evidente a la luz de las anteriores consideraciones que el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria (sin que se trate de la vivienda familiar) adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por Juez competente en el procedimiento que corresponda.

Resolución de 16-10-2014

(BOE 7-11-2014)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: LÍMITE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la LH, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «...se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto. Es perfectamente válido el pago efectuado a un tercero al amparo de los artículos 1162 y 1163 del Código Civil. Por ello, que el pago del precio se haya realizado al vendedor o a otra persona no es un problema de identificación de medios de pago y queda al margen del Registro la causa o razón de ser por la que el pago no se efectuó al vendedor.

Resolución de 16-10-2014

(BOE 7-11-2014)

Registro de la Propiedad de Yecla

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO.

El artículo 1.504 del Código Civil, exige que se practique un requerimiento (notarial o judicial), mediante el cual el vendedor notifica su decisión de que ha optado por la resolución del contrato. Esta facultad resolutoria, si bien es de ejercicio unilateral, requiere para ser eficaz —sin tener que recurrir a una decisión judicial que la declare— su adecuada notificación al otro contratante, y que este no se oponga. Esta Dirección General en numerosas ocasiones en que tiene declarado que para poder obtener la reinscripción a su favor han de cumplirse estos requisitos: 1.º Debe aportarse el título del vendedor (cfr. art. 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; 2.º La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el

transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (STS 21-9-1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (SSTS 18-12-1991, 14-2 y 30-3-1992, 22-3-1993 y 20-2 y 16-3-1995), y 3.º El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6 RH).

Resolución de 17-10-2014

(BOE 12-11-2014)

Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, número 2

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE EXCESO DE CABIDA:
DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Se ha entendido reiteradamente, por este Centro Directivo, que las dudas del Registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (puede verse en Resoluciones como la de 25-11-2013), pues, en este caso, el juicio corresponde exclusivamente al Juez, por ser este quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. No obstante, ello será así, se ha dicho también, salvo que, en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el Registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que el exceso no corresponde a la finca ya inscrita, pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación de los documentos judiciales, debe primar la superior exigencia institucional de evitar tales indeseables situaciones (cfr. Resolución de 25-11-2013). No es obstáculo, en este supuesto, frente al primer motivo expuesto por el recurrente, que las dudas acerca de la identidad de la finca no se hubieran expresado por el Registrador titular en el momento de expedir la oportuna certificación, que pudo ser distinto al actual (en este sentido, la Resolución de 19-12-2011).

Resolución de 17-10-2014

(BOE 12-11-2014)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 3

**CONJUNTOS INMOBILIARIOS: SU DELIMITACIÓN A EFECTOS DEL Artículo
17.6 DE LA LEY DEL SUELO.**

La primera cuestión planteada guarda similitud con la resuelta en la Resolución de este Centro Directivo de 23-6-1998. Ahora, como entonces, «se trata de decidir si para constituir una finca urbana en régimen de propiedad horizontal es precisa la previa inscripción de las modificaciones del edificio ya inscrito que se ponen de manifiesto en el título constitutivo de ese régimen». Y entonces se dijo, y debe reiterarse ahora, que «la propiedad horizontal presupone siempre la previa inscripción del edificio que se divide (art. 8 de la LH). Por tanto cuando existe discrepancia entre la edificación tal como aparece descrita en el Registro

y la que según el título constitutivo del Régimen de Propiedad Horizontal, va a ser objeto de división, es precisa la previa inscripción de la correspondiente alteración, pues así lo imponen tanto la concordancia del Registro con la realidad extrarregistral como, de forma más específica, la propia normativa urbanística». En cuanto al segundo defecto, relativo a la necesidad o no de licencia para la constitución del régimen de propiedad horizontal, hemos de partir de lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que simultáneamente modificó y dio nueva redacción al artículo 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, y al artículo 17.6 de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Según doctrina de este Centro para que exista un complejo inmobiliario «es esencial que se trate de un régimen de organización unitaria de la propiedad, lo que conlleva que junto a los elementos de propiedad privativa y exclusiva existan otros de uso común, ya sean bienes inmuebles, derechos, instalaciones o servicios, cuya titularidad se atribuya por cuotas, que han de tener un carácter instrumental, a quienes en cada momento sean dueños de los elementos privativos. Ha de existir por tanto entre ambos elementos una vinculación «*ob rem*» o si se prefiere expresar en términos más amplios, dado que no siempre se tratará de inmuebles, una subordinación de servicio o utilidad en favor de los elementos privativos que integran el conjunto». Y que «el hecho diferencial que distinga (el complejo inmobiliario) de la propiedad horizontal tumbada» se encuentra en que «en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Se rige por la Ley especial, que en su artículo 2 declara la aplicación no solo a las comunidades formalmente constituidas conforme a su artículo 5, o a las que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil pese a la carencia de un título formal de constitución, sino también, a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia Ley, lo cual no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal». No se trata de ser solo titular pasivo de los elementos comunes por naturaleza, sino de implementar voluntariamente nuevos servicios y dotaciones para mejorar el uso, funcionalidades y explotación de los elementos privativos, creando una vinculación «*ob rem*» a modo de subcomunidad de destino o funcional, en la que el titular no solo soporta una relación pasiva o estática sino que incluso puede verse sometido a obligaciones sujetas a las relaciones contractuales derivadas del marco regulatorio del complejo inmobiliario y que vinculan a todos sus titulares, presentes y futuros. Este es el plus que exige el artículo 17.6 del TR y que excluye la interpretación extensiva del requisito de la licencia a todos los supuestos de propiedad horizontal.

Resolución de 17-10-2014

(BOE 12-11-2014)

Registro de la Propiedad de Torrelaguna

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

Lo que interesa ahora es analizar si una declaración municipal acreditativa de la prescripción de la posible infracción urbanística en que hubiera podido incurrir una segregación efectuada fehacientemente en el año 1986, permite o no proceder a la inscripción registral de tal segregación. Siendo aplicable al acto registral de la segregación la normativa autonómica y estatal vigente cuando se solicita la inscripción, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, queda claro que en el caso presente no sería admisible aportar una simple declaración municipal de innecesariedad de licencia, pues, con independencia del acierto o no de la argumentación empleada por la Registradora acerca de la derogación general de tal supuesto en la legislación estatal, legalmente, lo cierto es que según la concreta legislación urbanística de la comunidad autónoma donde se ubica la finca, vigente al tiempo de solicitarse la segregación registral, la licencia es siempre necesaria, y una hipotética declaración de innecesariedad de licencia encerraría en sí misma una contradicción y vulneración legal. Pero, como se ha dicho anteriormente, el certificado municipal incorporado a la escritura de segregación no es ni una licencia —ni expresa ni presunta—, ni tampoco una declaración de innecesariedad de licencia, sino algo distinto. Por tanto, aun cuando no se aporte, como hubiera sido preceptivo, la correspondiente licencia municipal para tal segregación, lo cierto es que el propio Ayuntamiento constata y certifica que la posible infracción en que hubiera podido incurrirse al realizar en 1986 una segregación no autorizada estaría actualmente prescrita, y no consta que estemos ante ningún supuesto excepcional que determine la imprescriptibilidad de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, como tampoco consta registralmente anotación alguna de inicio de expediente de disciplina urbanística alguno. Esa analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, ha de aplicarse también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el Registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, a saber: en primer lugar, comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la división o segregación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, ni tenga una clasificación tal que legalmente determine la no aplicación de limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística —salvo, en cuanto a esto último, que la norma que disponga tal imprescriptibilidad hubiera entrado en vigor cuando ya se hubiera consumado la prescripción conforme a la normativa anterior—; y, en segundo lugar, notificar la práctica del asiento registral a la Administración dejando constancia registral de ello, extremo este que —si bien en lo que se refiere al Ayuntamiento resultaría de la aplicación analógica de lo dispuesto para las obras nuevas en el artículo 20.4 de la Ley de suelo—, en lo relativo a la CA cuenta con un precepto específico en el artículo 51.3, cuando ordena que «inscrita la parcelación o reparcelación

de fincas, (...) el Registrador de la Propiedad notificará a la CA competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito».

Resolución de 17-10-2014

(BOE 12-11-2014)

Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: NECESIDAD DE LA DOBLE TRANSMISIÓN.

En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la LH cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de resolución de contrato de permuta, cesión de solar a cambio de edificación futura, objeto de la resolución posterior. Como dice la STS 8-3-2006 (entre otras muchas además de las citadas en «Vistos») «es opinión comúnmente aceptada, tanto por la doctrina científica como por la jurisprudencia, que la resolución contractual produce sus efectos, no desde el momento de la extinción de la relación obligatoria, sino retroactivamente desde su celebración, es decir, no con efectos *ex nunc*, sino *ex tunc*, lo que supone volver al estado jurídico preexistente como si el negocio no se hubiera concluido, con la secuela de que las partes contratantes deben entregarse las cosas o las prestaciones que hubieren recibido, en cuanto la consecuencia principal de la resolución es destruir los efectos ya producidos, tal como se halla establecido para los casos de rescisión en el artículo 1295 al que expresamente se remite el artículo 1124 del mismo cuerpo legal, efectos que sustancialmente coinciden con los previstos para los casos de nulidad en el artículo 1303, y para los supuestos de condición resolutoria expresa en el artículo 1123». Es innegable en base a dicha doctrina recogida por la Registradora en su nota, que la transmisión inicial, resuelto el contrato de permuta, no se produjo y por tanto la propia resolución en ningún caso supone una segunda transmisión.

Resolución de 21-10-2014

(BOE 12-11-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 13

PROPIEDAD HORIZONTAL: EFICACIA DE LOS ESTATUTOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: NUEVA PRESENTACIÓN DEL MISMO TÍTULO.

Constando en los Estatutos que las viviendas y locales tendrán únicamente tal destino y que las modificaciones en la fachada requieren consentimiento de la Comunidad, debe mantenerse la nota de calificación que no inscribe tales alteraciones cuando a las mismas solo ha concurrido la voluntad del propietario. Debe concluirse que ante la nueva presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y mientras la cuestión no haya sido objeto de

decisión por este Centro Directivo, debe el Registrador emitir la correspondiente calificación que, aunque reitere la calificación negativa, será una calificación nueva, y frente a ella caben los recursos que prevé actualmente el artículo 328 de la LH. Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. art. 324 de la LH), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión.

Resolución de 21-10-2014

(BOE 12-11-2014)

Registro de la Propiedad de Reinosa

INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES: ARTÍCULO 708 DE LA LEC.

Las Resoluciones de este Centro Directivo de 4-5 y 3-6-2010, en la línea de otras anteriores, abordaron ya esta cuestión. Según estas, el precepto deberá ser interpretado en el sentido de que serán inscribibles las declaraciones de voluntad dictadas por el Juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio, pero teniendo presente que la sentencia en nada suple la declaración de voluntad del demandante, tratándose de negocio bilateral, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública. Es decir, el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no establece la inscripción directa de la resolución judicial, en todo caso, sino que estableciendo una nueva forma de ejecución procesal, habilita al demandante para otorgar por sí solo la escritura de elevación a público del documento privado de venta, sin precisar la presencia judicial, en base a los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado.

Resolución de 21-10-2014

(BOE 12-11-2014)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 8

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUPTIDO: REQUISITOS.

En el presente caso, a pesar de que el auto afirma, en su razonamiento jurídico único, que en la tramitación del expediente se ha observado lo preceptuado en el artículo 201 regla 3.ª de la LH. En este contexto, añade la resolución calificada que se han observado los preceptos contenidos en el artículo 274 del RH, pero no que, como consecuencia de la adición aclarando el procedimiento seguido en los términos antes reseñados, se haya cumplido con lo exigido en el artículo 285 del RH, específico para el expediente de reanudación de tracto. En efecto, en el auto se alude expresamente a la citación de las personas de quienes procede la finca, de los colindantes, del titular catastral y de las personas ignoradas, pero nada se dice sobre el llamamiento al titular registral y, sobre

todo en el presente expediente, cuando dicho titular difiere del transmitente del bien. En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, el auto judicial por el que se resuelve un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias. Esta cuestión formal ya ha sido tratada por este Centro Directivo en anteriores ocasiones y su solución viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el artículo 286 del RH.

Resolución de 21-10-2014

(BOE 12-11-2014)

Registro de la Propiedad de Denia, número 2

PROPIEDAD POR TURNO: RENUNCIA DE UNO DE LOS TITULARES.

Se trata en este recurso de resolver la cuestión de si es posible inscribir la renuncia por sus titulares de sendas cuotas indivisas del dominio que llevan anejo un derecho exclusivo de disfrute temporal de un apartamento integrado como elemento privativo en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, edificio que, a su vez, forma parte de un complejo inmobiliario (renuncia pura y simple que constituye la única disposición que se contiene en la escritura pública presentada y, por tanto, única operación cuya constancia se solicita). En el presente caso, por tanto, la renuncia del titular de una cuota indivisa del dominio y uso exclusivo temporal, como del propietario único, de su derecho sobre el elemento privativo (local, vivienda o apartamento en una propiedad horizontal), como por el comunero sobre su cuota en la comunidad ordinaria, exige, si ha de servir para algo (extinción del derecho del renunciante y liberación del pago por las deudas y vencimientos futuros), además del abandono, una declaración «dirigida a los que pasarán las obligaciones *propter rem* (declaración recepticia) en la que se les manifieste la puesta a su disposición de la cosa abandonada». Adquisición que no tendrá causa onerosa ni gratuita sino que es solo efecto o consecuencia de la relación jurídica jurídico-real preexistente en la que la cotitularidad del renunciante está incardinada y que, una vez producida, impedirá a sus destinatarios reclamar los vencimientos sucesivos de las obligaciones que pesan sobre ella (cfr. arts. 395, 544, 575, 1625, 1631, 1659, 1660 y 1664 del CC). Procede por tanto aplicar aquí, en la medida que deben serlo por la misma razón los artículos substantivos en que se ampara (arts. 224 del Código de Comercio y el 1705 y 1706 del CC), la solución seguida mayoritariamente por la doctrina que, en estos casos, para hacer constar la renuncia en el Registro Mercantil (al no estar previstos en el artículo 139 del antiguo Reglamento), exigía el consentimiento de los demás copartícipes (cfr. art. 239.2 del Reglamento actualmente en vigor). Sin perjuicio de que, si el renunciante no obtuviese el consentimiento o se produjese oposición de los demás propietarios o cotitulares, pudiese acudir a los tribunales para que (previa adopción en su caso de las medidas cautelares oportunas para enervar los efectos desfavorables del art. 38 de la LH) dicten sentencia que declare legítima la renuncia, y logre así, por tanto, título bastante para la inscripción.

Resolución de 23-10-2014
(BOE 25-11-2014)
Registro de la Propiedad de Cambrils

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SUBROGACIÓN EN LA TITULARIDAD DEL CRÉDITO.

En el caso de este expediente se trata del pago efectuado por un tercero interesado en el cumplimiento de la obligación, por lo que se presume la existencia de subrogación por determinación legal (art. 1210 del CC). Por lo que, una vez acreditado el pago con subrogación en los términos expresados, ningún inconveniente hay para hacer constar por nota marginal el cambio de titularidad de las anotaciones preventivas de embargo. No cabe confundir la subrogación por pago con la facultad reconocida en el artículo 659.3 de la LEC a favor únicamente de titulares de derechos inscritos de subrogarse en los derechos del actor, solo hasta donde alcance el importe satisfecho, y dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro. Esta subrogación es un supuesto específico, de carácter forzoso para el ejecutante, distinta de la subrogación legal prevista en el artículo 1210 del Código Civil.

Resolución de 23-10-2014
(BOE 25-11-2014)
Registro de la Propiedad de San Mateu

RESOLUCIÓN DE CONTRATO: TITULARES DE DERECHOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD.

Está claro que la resolución judicial de una permuta, en la que no han sido parte los titulares posteriores que traen causa de una hipoteca sobre la cual no se tomó anotación preventiva de demanda, no puede determinar su cancelación automática. Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 11-7-2013, ni siquiera en el supuesto de que estuviera garantizada con condición resolutoria explícita inscrita en el Registro la sentencia declarativa de la resolución de la cesión, dictada en pleito entablado solo contra el cesionario, permitiría la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda contra el titular de la hipoteca, y, e) que los titulares de tales asientos no solo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución.

Resolución de 23-10-2014
(BOE 25-11-2014)
Registro de la Propiedad de Hervás

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

La interrupción del tracto se produce cuando existen varios títulos pendientes de inscripción de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición. En este sentido además hay que recordar que la propia legislación hipotecaria reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. arts. 20 de la LH y 209 del RH). En el supuesto de este expediente el título de adquisición comprende dos transmisiones, la herencia de los titulares registrales a sus herederos y la posterior venta por parte de estos a favor del promotor del expediente. Es indudable por tanto que no hay interrupción alguna de tracto ya que toda la cadena de transmisiones obra documentada.

Resolución de 24-10-2014
(BOE 25-11-2014)
Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada

USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CASO DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: REQUISITOS DE ATRIBUCIÓN.

Dada esta disociación entre titular y beneficiarios del derecho de uso, aunque no se pueda hablar con propiedad de confusión de derechos reales para referirse la situación que se produce cuando el cónyuge a quien se atribuye la guarda y custodia de los hijos es al tiempo propietario de la vivienda familiar y adjudicatario del derecho de uso, sí que debe entenderse que el haz de facultades que este último genera a favor de su titular, integrado básicamente por una facultad de ocupación provisional y temporal (STS de 4-4-1997), y por el poder de limitar el ejercicio de las facultades dispositivas por parte del cónyuge (excónyuge) titular del dominio (Resolución de 25-10-1999), quedan comprendidos o subsumidos en la propia titularidad dominical sobre la finca. De ahí que se haya podido afirmar que el derecho de uso queda extinguido si, como consecuencia de la liquidación de gananciales, la finca sobre la que recae es adjudicada en pleno dominio al cónyuge titular de ese derecho (SAP de Asturias de 3-5-2004), y que carece de interés el reflejo registral del derecho de uso judicialmente atribuido a la esposa sobre la vivienda familiar cuando esta es la titularidad dominical (Resoluciones de 6-7 y 19-9-2007 y 10-10-2008). Ahora bien, la doctrina anterior no es extrapolable al presente caso en el que el cónyuge adjudicatario por sentencia judicial del derecho de uso de la vivienda familiar no es titular pleno y exclusivo, con carácter privativo, de dicha vivienda, sino que su titularidad es compartida en régimen de gananciales con su ex cónyuge. En efecto, por un lado, el derecho de ocupación que atribuye el uso de la vivienda familiar, sin perjuicio de la limitación de su carácter temporal y provisional, tiene un contenido más intenso que

el derecho posesorio y de disfrute que genera la titularidad ganancial del bien, pues como en toda comunidad, salvo pacto en contrario en el título constitutivo, el derecho de servirse de la cosa común aparece comprimido por la exigencia de que su ejercicio no impida, a su vez, a los copartícipes utilizarlas según su propio derecho. Tampoco el régimen de limitación dispositiva recíproco propio del régimen económico-matrimonial de gananciales que resulta de los principios institucionales propios del mismo de coestión y disposición conjunta de los bienes puede ser enteramente equiparable a la limitación institucional que resulta de la atribución a un cónyuge del derecho de uso del artículo 96 del Código Civil pues, si bien dicha equiparación puede predicarse en relación con los actos de disposición voluntaria, al requerir tales actos en todo caso el consentimiento de ambos cónyuges, sin embargo no sucede lo mismo, al menos enteramente, en relación con el supuesto de las enajenaciones forzosas. Adicionalmente a todo lo anteriormente argumentado, en el presente caso la calificación impugnada tropieza con la circunstancia obstativa de que el derecho de uso atribuido a la hija, conjuntamente con la madre, no puede considerarse subsumido en la titularidad ganancial que a esta corresponde sobre la vivienda. Faltando, pues, la identidad subjetiva en la titularidad activa de ambos derechos difícilmente se puede afirmar que la inscripción del derecho de uso es superflua por estar embebidas sus facultades en la propia titularidad dominical sobre la finca previamente inscrita a favor de la madre.

Resolución de 24-10-2014

(BOE 25-11-2014)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA.

Entra dentro de las facultades de calificación que corresponden al Registrador la de controlar la competencia que corresponde al Juez del concurso y no al de Primera Instancia en relación con la ejecución de hipotecas en las que el deudor está en situación de concurso. Debe entenderse que los bienes necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial no están sujetos a limitación en cuanto al inicio o continuación del proceso de ejecución, por cuanto la paralización de ejecuciones de garantías reales a que se refiere el artículo 56, se refiere únicamente a los bienes necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial; y, el artículo 57 dice literalmente «el ejercicio de acciones que se inicie o se reanude conforme a lo previsto en el artículo anterior durante la tramitación del concurso se someterá a la jurisdicción del Juez de este,...», es decir, referido exclusivamente a los bienes necesarios. Ahora bien tratándose de bienes necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial debe tenerse en cuenta, como ya dijera esta Dirección General en su Resolución de 17-12-2012, que conforme al artículo 57 de la Ley Concursal, el inicio o reanudación de las acciones paralizadas por aprobación de convenio se ha de someter a la jurisdicción del Juez del concurso en tanto no conste la conclusión de dicho concurso por alguna de las causas establecidas en el artículo 176 de la Ley Concursal. Y en este sentido, no se prevé la conclusión del concurso por aprobación del convenio, sino por auto firme que declare el cumplimiento del mismo (art. 176.2). Consecuentemente será preciso que por el Juez de lo Mercantil que conozca del concurso, se manifieste si son bienes

necesarios o no para la continuidad de la actividad profesional o empresarial (cfr. art. 56.5 de la Ley Concursal).

Resolución de 24-10-2014

(BOE 2-12-14)

Registro de la Propiedad de Puigcerdá.

HIPOTECA: PACTOS INSCRIBIBLES.

Partiendo de una interpretación sistemática del párrafo segundo del artículo 12 de la LH, teniendo en cuenta las recientes sentencias del TS y resoluciones de este Centro Directivo, lo relevante, a efectos del presente expediente, es que el párrafo segundo de dicho precepto no excluye la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras, sin perjuicio de las matizaciones de la misma en los supuestos del párrafo segundo del artículo 12 de la LH, tal como resulta de las propias Sentencias y de las Resoluciones de este Centro Directivo. También conviene incidir en el carácter que tiene la calificación negativa por razón de invalidez de la cláusula, pues con ella de lo que se trata no es de hacer una declaración de nulidad que corresponde a los tribunales, sino que, conforme resulta del artículo 101.1.º del RH en relación con el artículo 18.1.º de la LH, «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». A lo cual se puede añadir actualmente, la facultad de interponer no solo recurso gubernativo sino recurso judicial directo conforme a los artículos 66 y 328 de la LH. La calificación registral puede versar sobre la validez de las cláusulas, en los términos señalados por la Sentencia 13-9-2013, o sobre la no inscribibilidad de las cláusulas, por no cumplirse los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, a la que se refiere la Sentencia 16-3-2009. La sentencia de 27-5-2009 deja claro que la naturaleza misma del derecho limitativo del dominio «excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad»; que la inscripción en el Registro de la Propiedad se produce «cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales»; que en el caso allí planteado, ni la incorporación al título ni su posterior inscripción habían «conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta qué extremo se extiende». Es misión principal del Registro de la Propiedad aportar claridad y precisión a las relaciones jurídicas inscritas no solo en interés de terceros sino de las mismas partes, sobre todo cuando, como en este caso, la inscripción es constitutiva y por tanto el contenido de la reclamación hipotecaria, también entre ellas, viene determinado solo por los extremos del título que se hayan recogido en el asiento (art. 130 de la Ley). Solo deberían por ello tener transcendencia registral en materia de hipotecas y por tanto hacerse constar en el asiento, si son conformes a ley, las estipulaciones que fijan las circunstancias de que pende el ejercicio de la acción real hipotecaria —como el plazo o las causas de vencimiento anticipado—; las cláusulas, financieras o no, que fijan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria; las cuantías que puede alcanzar esta por los distintos conceptos asegurados (junto

con las fórmulas y procedimientos articulados para proceder a su determinación); y, finalmente, los pactos que cumplen con aquellos requisitos de carácter imperativo que condicionan su admisibilidad procesal, o determinan los procedimientos por los que puede dársele curso, así como las circunstancias y trámites de cada uno de estos que, siendo posible según ley, sean objeto de disposición por las partes. Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente (*vid.* por todas la Resolución de 13-9-2013), la jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el artículo 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial. La nulidad de pleno derecho —en este supuesto y en los demás— actúa *«ope legis»* o por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el Registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, pues, al margen de otras consideraciones (el art. 258.2 de la LH no exige dicha inscripción, como tampoco la exige el artículo 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo), tal exigencia infringiría el reiterado principio de efectividad de las Directivas europeas en materia de consumidores. Como ha destacado la doctrina hipotecarista, para saber si un pacto tiene o no transcendencia real, hay que atender a si condiciona o no de algún modo la acción hipotecaria. En la medida en que el pacto de vencimiento anticipado habilite el ejercicio de la acción hipotecaria tiene transcendencia real. Si el plazo de duración de la obligación garantizada tiene transcendencia real (y así es sin duda pues es un dato que ha de reflejar la inscripción según el párrafo 1.º del art. 12 de la LH) y, a su vez, el vencimiento anticipado decide inevitablemente la duración de la obligación garantizada posibilitando el ejercicio de la acción hipotecaria, es evidente que tales cláusulas tienen transcendencia real. De las características descritas en el anterior fundamento jurídico 1 se desprende que lo pretendido por los contratantes es la configuración de una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca que si bien sujeta a un criterio de distribución de cuotas, presenta una dimensión colectiva por razón de su destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras mediante la correspondiente novación de los contratos primitivos. Se estipula de este modo un destino unitario en cuanto a ejecución y cancelación para lo que se establece un régimen de actuación colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreedores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos. En este sentido, el acuerdo de refinanciación no es el mero reflejo de una pluralidad de obligaciones independientes, sino que, como sucedía en el caso de la Resolución de 8-6-2011, constituye un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente esa pluralidad con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso. Cuando se acuerda la sindicación de los distintos créditos se produce una organización jurídica de las titularidades del conjunto de los acreedores que, aun conservando su individualidad, les dota de una dimensión colectiva. Así, si bien generalmente se considera que cada una de las entidades acreedoras es titular de créditos distintos o

separados, sin embargo en virtud de la sindicación pierden las facultades de ejercicio singular de los mismos, es decir, pierden su independencia funcional. En tales situaciones no hay solidaridad activa entre los acreedores (cfr. arts. 1137 «*in fine*» y 1141 del CC), pero se canaliza el poder de actuación en uno solo de los acreedores en calidad de «Agente» de la operación, no ya por razón del contenido intrínseco de su derecho de crédito, sino en virtud de un mandato representativo (que puede ser revocable o irrevocable), como instrumento necesario para el desenvolvimiento de la operación subyacente de sindicación de los distintos créditos. Este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 8-6-2011 que el hecho de que el artículo 1129 del Código Civil tenga carácter dispositivo «no significa que el incumplimiento de cualquier obligación pueda determinar el vencimiento de la obligación principal». El Fundamento de Derecho vigésimo de la Sentencia 12 diciembre de 2009 establece que es desproporcionada aquella cláusula que atribuye carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesorio, teniendo que examinarse en cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Y es doctrina legal reiterada (*vid.* Sentencias 9-3-2001, y 4-7 y 12-12-2008), que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concorra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes». En la misma Resolución de 8-6-2011 se condensan algunos de los criterios que más comúnmente, con arreglo a la jurisprudencia y a las Resoluciones de este Centro Directivo (*vid.* «Vistos»), pueden cuestionar la admisibilidad y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, en función de su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, o la falta de previsión de la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, o la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Criterios a los que debe añadirse también el de la concreción suficiente de las causas resolutorias, que es requisito esencial de los derechos reales conforme al principio de determinación. En efecto, la circunstancia prevista como desencadenante del vencimiento anticipado, y por tanto habilitadora del ejercicio de la acción hipotecaria por parte de los acreditantes, carece de la necesaria concreción y objetividad al venir referida a un «cambio significativamente adverso en la situación financiera de cualquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa que pudiera deteriorar gravemente su capacidad para hacer frente a las obligaciones derivadas del presente Contrato o de los restantes Contratos de Financiación», lo que implica dejar el contrato, en cuanto a su plazo, al arbitrio del titular de la hipoteca, en contra de lo previsto por el artículo 1256 del Código Civil. Y es que al supuesto contemplado en la Resolución de 8-6-2011 de despacho de mandamiento de embargo, incluso aunque lo sea contra la finca hipotecada y no otra distinta del patrimonio del deudor, han de asimilarse las cláusulas de vencimiento que determinen como causa del mismo la disminución del patrimonio del deudor, el riesgo de insolvencia, el impago de obligaciones ajenas al contrato, y ello no solo porque tales circunstancias, en tanto que reflejo de un posible riesgo de insolvencia del deudor, no disminuyen la garantía real

y la preferencia de la hipoteca, sino porque de la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico resulta con evidencia tal conclusión, pues la ley no es que excluya el riesgo de insolvencia del deudor como causa de vencimiento anticipado de las obligaciones a término, sino que excluye precisa y expresamente como causa de tal resolución anticipada la misma insolvencia del deudor, no meramente potencial o eventual, sino efectiva, constatada y existente, al disponer el artículo 61.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal de forma expresa, imperativa y clara que «Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes» (*vid.* Resolución de 8-6-2011). Siendo ello así, la confirmación de la calificación del Registrador debe extenderse igualmente y por sus propios fundamentos a la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado». En lo que no cabe confirmar la calificación del Registrador, en los términos en que se ha formulado, es en el extremo en que afirma la falta de transcendencia real de las cláusulas de vencimiento anticipado, pues como se afirmó «supra» dichas cláusulas sí tienen dicha transcendencia y eficacia «erga omnes» en la medida en que se inscriban. Lo dicho anteriormente resulta aplicable igualmente a la letra h) de la cláusula 15 del contrato sindicado que establece como causa de vencimiento anticipado la circunstancia de que «se produjese un cambio material adverso», cuya inscripción debe rechazarse por los mismos motivos antes expresados (*vid.* Resolución de 8-6-2011, que excluye su inscripción de modo expreso en su Fundamento Jurídico 10), y también a la letra l) de la misma cláusula, referida a obligaciones de pago a favor de terceros en virtud de resolución judicial o laudo arbitral, impago de obligaciones corrientes a acreedores distintos de los titulares de la hipoteca o embargo de bienes de cualquiera de los obligados, dando aquí por reproducidas las consideraciones anteriores. En relación con la letra i) de la cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado, que establece que «si cualquiera de las Obligadas u otra sociedad del Grupo Copcisa cesase en su actividad empresarial o acordase su disolución o liquidación, salvo que se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4.», ha sido calificado negativamente en la nota recurrida por los mismos motivos examinados en relación con las letras e) y h). No obstante, esta causa de vencimiento anticipado tiene justificación si se relaciona con la especialidad del acuerdo de reestructuración regulado actualmente en el artículo 71.bis de la Ley Concursal vigente y en el anterior apartado 6 del artículo 71 de la misma, que en este punto son coincidentes, y que prevén que no sean rescindibles las garantías constituidas en ejecución de los acuerdos de refinanciación, cuando según su letra a), «en virtud de estos se proceda, al menos, a la ampliación significativa del crédito disponible o a la modificación o extinción de sus obligaciones, bien mediante prórroga de su plazo de vencimiento o el establecimiento de otras contraídas en sustitución de aquellas, siempre que respondan a un plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo» y con los demás requisitos que expresa el precepto. La cesación de la actividad profesional así como la disolución y liquidación son actos que afectan de modo directo «al plan de viabilidad que permita la continuidad de la actividad profesional o empresarial en el corto y medio plazo», a que se refiere dicho precepto, lo que justifica que las entidades acreedoras tengan

interés legítimo en que dichos actos del deudor se enmarquen en operaciones de reestructuración permitidas en los Contratos de Financiación o autorizadas oportunamente conforme a la Cláusula 3.4.», tal como se pacta en la cláusula de vencimiento anticipado, por lo que dicha causa es inscribible, revocándose en este concreto punto la calificación del Registrador. Se recurre a continuación la suspensión de los apartados b), f) y o) de la cláusula 15 del crédito sindicado. Dichos apartados responden al siguiente tenor: (b) si cualquiera de las Obligadas incumpliera cualquier obligación (distinta a la obligación de pago asumida por la Acreditada) de este Contrato»; (f) «si cualesquiera de las Obligadas o cualquier sociedad del Grupo Copcisa incumpliera (i) una obligación de pago ajena a los Contratos de Financiación por importe superior a los 300.000 euros, salvo que se estén llevando a cabo como demandante acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago; o (ii) incumpliera una o varias obligaciones de paso por un importe acumulativo superior a 2.000.000 euros, con independencia de que se estén llevando a cabo o no acciones judiciales o extrajudiciales en relación con la no procedencia de pago de que se trate. Quedan excepcionadas aquellas obligaciones cuyo incumplimiento no llevara aparejado recurso frente a la Acreditada, las Garantes Personales bajo el Contrato Marco o las Obligadas que sean deudoras de obligaciones pecuniarias bajo cualquier Contrato de Financiación»; (o) «si se produjera algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualesquiera de las sociedades del Grupo Copcisa en cualesquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o se produjera cualquier supuesto que pudiera dar lugar a la declaración de vencimiento anticipado de cualquiera de los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales) o de cualquier contrato relevante del que sean parte o en el que se hayan subrogado cualesquiera de las Obligadas». En los tres casos el fundamento jurídico de la calificación suspensiva es el mismo, en particular se suspende su inscripción «por cuanto se refieren al cumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas por la hipoteca que no pueden producir el vencimiento anticipado de esta, dado que, por el principio de accesoriidad, la hipoteca es accesoria de las obligaciones por ella garantizada (art. 1857 CC)». Constatado que las obligaciones referidas en estos apartados de la citada cláusula se refieren a obligaciones ajenas a las garantizadas por la hipoteca, no cabe sino desestimar el recurso también en relación con los mismos. Igualmente se suspende la inscripción de los pactos contenidos en las letras c), g) y k) de la Cláusula 15, suspensión que se basa en que tales apartados «se refieren a circunstancias que no pueden tener trascendencia real ni afectar a terceros (arts. 1, 9, 12, 98 de la LH y arts. 51, 353 del RH)». Dichos apartados, en concreto, se refieren a lo siguiente: (c) «Si cualquiera de las declaraciones formales realizadas por las Obligadas en este Contrato (incluidas las Declaraciones y Garantías) o en los restantes Contratos de Financiación (excepto en los Nuevos Contratos Bilaterales), ya sean referidas a la fecha en la que se realizaron o al momento en que dichas declaraciones se consideren repetidas, fuera falsa, incorrecta, inexacta (salvo que la falta de veracidad o exactitud no fuera sustancial) u omitiera información de carácter sustancial»; (g) «sí, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, el Sr. D. B. C. M. dejará de ser el titular último del 100% del Grupo Copcisa, salvo transmisión de su participación a descendientes en primer grado de consanguinidad en línea recta, o sociedades íntegramente participadas por este o estos, siempre y cuando además este/os adquirente/s se subrogase/n íntegramente en la posición jurídica del Sr. D. B. C. M. en el Contrato entre Socios»; (k) «si se comprobare

la falsedad de los datos y documentos aportados por o por cuenta de las Obligadas que hayan servido de base a la concesión del Crédito de manera que de no haber existido dicha falsedad las Obligadas no hubieran accedido a otorgar el Crédito Sindicado Original o la novación el Crédito Sindicado Original dando lugar a este Contrato». Las causas de vencimiento anticipado contenidas en los apartados citados anteriormente han sido consideradas como no inscribibles por el Registrador por considerarlas carentes de trascendencia real. En la calificación no se cuestiona de forma directa y expresa su mayor o menor relevancia en relación con el crédito garantizado, o su vinculación a comportamientos ajenos a la voluntad del deudor, o el carácter de facultad discrecional y desproporcionada, ni la necesidad de prever o no la posibilidad para el prestatario de la constitución de nuevas garantías que puedan atenuar el riesgo de disminución de las pactadas, ni la supeditación del vencimiento anticipado a actos u omisiones contrarios a los principios de libertad de contratación y de empresa que, con arreglo a la jurisprudencia antes reseñada justificarían en su caso una posible suspensión de la inscripción de las cláusulas hipotecarias que incurrieran en tales situaciones. Por ello, el defecto tal y como está formulado (basado en una alegación general a la falta de trascendencia real de tales cláusulas) no puede ser confirmado. El Registrador en su preceptivo informe afirma que dichas cláusulas no pueden adquirir trascendencia real mediante su inscripción en el Registro por cuanto «configuran como causa de vencimiento anticipado de la hipoteca la falsedad, incorrección, inexactitud u ocultación de información respecto de datos, documentos o declaraciones indeterminados y referidas no solo al crédito garantizado, sino a otros distintos, por lo que hay que repetir todo lo que se ha dicho más arriba, respecto del principio de accesoriedad de la hipoteca (art. 1857 CC) y la indeterminación que deja al arbitrio de una de las partes el plazo del contrato (art. 1256 CC)». Por tanto, en los concretos términos en que se ha formulado el defecto, no puede ser confirmado. No sucede lo mismo en el caso del supuesto previsto en la letra k) que pretende vincular el vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas con una modificación en la composición accionarial de las sociedades del «Grupo Copcisa», que evidentemente no debe adquirir eficacia frente a terceros por tratarse de una circunstancia completamente ajena a la hipoteca y al Registro, además de tratarse de una previsión que puede considerarse contraria a los principios de libertad de empresa, contratación y tráfico mercantil directamente relacionados con el principio de libertad de contratación que preside el artículo 38 de la Constitución, debiendo confirmarse, pues, en este extremo la calificación. En cuanto a la letra n) de la cláusula 15 del contrato de crédito sindicado, establece como causa de vencimiento la siguiente: «Si no se emitiera opinión sobre los estados financieros de cualquiera de las Obligadas por un auditor, cuando estas estuviesen obligadas a su nombramiento de conformidad con la normativa vigente, o si se hubiera emitido con salvedades de carácter relevante a juicio de las Acreditantes, o si no se emitieran las certificaciones individuales y consolidadas sobre cálculo de los Ratios Financieros exigidos, conforme a la Cláusula 13, o si no fueran entregadas a las Acreditantes dentro de los plazos fijados para ello en este Contrato». En este caso, la nota de calificación, recurrida «in totum», no suspende la inscripción de la cláusula en su totalidad, sino únicamente la locución «a juicio de los acreditantes», por contraria al artículo 1256 del Código Civil, es decir, por dejar el cumplimiento de la obligación y la determinación del momento del vencimiento de la hipoteca al arbitrio de una de las partes contratantes, el titular de la hipoteca. Calificación que por su propio fundamento, claro y nítido, debe ser confir-

mada sin necesidad de añadir nada a lo que se manifiesta como obvio. El inciso final del supuesto recogido en la letra p) de la Cláusula 15 del Contrato de Crédito Sindicado establece el siguiente supuesto de vencimiento anticipado: «si no se hubiesen inscrito Contratos de Garantía que consistan en hipotecas inmobiliarias en garantía del Crédito en los Registros de la Propiedad que corresponda en el plazo de cuatro meses desde que este Contrato haya adquirido eficacia y de tres meses en relación con la/s prenda/s sin desplazamiento de la posesión y las sucesivas actualizaciones de esta/s». El Registrador suspende la inscripción del inciso final de dicha cláusula, referente al plazo de inscripción de las prendas sin desplazamiento, por cuanto la falta de inscripción de estas es asunto ajeno a la hipoteca que no puede provocar su vencimiento anticipado. Y también en este punto debe confirmarse la calificación recurrida. Se recurre igualmente la suspensión de la letra b) de la estipulación 8.10 de la escritura de constitución de hipoteca, en el que se establece como causa de vencimiento anticipado el hecho de que «el patrimonio de la Acreditada y/o de los Hipotecantes resulte, por cualquier causa que sea, embargado», recurso que igualmente debe ser desestimado por los motivos que se examinaron en el fundamento jurídico 10 de esta Resolución, pues el embargo de bienes o derechos pertenecientes al patrimonio del deudor, incluida las propias fincas hipotecadas, no constituye ningún menoscabo de la garantía en que la hipoteca consiste, por lo que no concurre justa causa que justifique la posibilidad de su vencimiento anticipado. Finalmente, respecto de la letra e) de la estipulación 8.10 de la escritura de hipoteca establece como causa de vencimiento anticipado que «no fueren pagados a tiempo aquellos tributos y gastos sobre las Fincas que tengan preferencia legal de cobro frente a las Acreditantes, salvo que la Acreditada y/o los Hipotecantes procediese a su abono en el plazo de diez días hábiles desde que fuesen requerida para ello». Es cierto que esta Dirección General ya en su Resolución de 22-6-1996 vino a aceptar una cláusula similar a la ahora debatida. Procede ahora entrar en el análisis de la impugnación de la suspensión relativa a las estipulaciones relativas a la facultad de los acreditantes de redistribuir sus respectivas cuotas en la hipoteca en los casos de renuncia de su derecho por parte de alguno de ellos o de pago o condonación de alguna/s de las obligaciones garantizadas, y en el supuesto de ejecución parcial de la hipoteca (cláusulas 4 y 8.11). El Registrador suspende la inscripción de la parte de dichas estipulaciones relativa al pacto de libre redistribución de la participación en la hipoteca/responsabilidad hipotecaria mediante simple certificación bancaria en los casos de renuncia de cualquiera de los acreditantes de sus derechos sobre la hipoteca, o de pago, condonación o extinción de cualquiera de las obligaciones garantizadas, o de ejecución parcial de la hipoteca, por considerar que «no es posible hacer constar en el Registro la redistribución de las participaciones en la titularidad de la hipoteca mediante documento privado aunque sea con firmas legitimadas», siendo necesario para ello, a su juicio, «el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, en virtud del principio hipotecario de legalidad en su modalidad de titulación auténtica, artículo 3 de la LH y concordantes de su Reglamento», es necesario analizar la naturaleza jurídica de la operación de redistribución a que se refiere la estipulación debatida, a la vista de la muy extensa argumentación del recurrente, sabiendo que si la conclusión fuese que estamos en presencia de un negocio jurídico de eficacia jurídico-real, es decir, ante un nuevo convenio por el concurso del consentimiento libre de los acreditantes, con su propio objeto y causa, determinante de un efecto de mutación jurídico-real, en ausencia de una excepción a la regla general de documentación auténtica del artículo 3 de la LH,

el defecto señalado en la calificación habría de decaer. Sucede, sin embargo, que la naturaleza jurídica de dicha redistribución no es negocial, ni requiere como tal la prestación de un nuevo consentimiento contractual, pues ni hay novación contractual, ni afectación a la titularidad y contenido de las facultades jurídico-reales de los acreedores hipotecarios que sea fruto de una nueva relación contractual, sino la constatación del resultado o efecto directo de la propia naturaleza jurídica de la hipoteca flotante en los términos en que inicialmente fue constituida. O dicho en otros términos, la redistribución es resultado o efecto directo de la hipoteca en los términos en que fue inicialmente constituida, y no de ningún pacto o actuación unilateral posterior. Y para su mera constatación la simple certificación bancaria, con firmas legitimadas Notarialmente o ratificadas ante el Registrador, puede ser título suficiente siempre y cuando se limite a reflejar el resultado aritmético de la proporción que corresponda sobre la hipoteca a cada acreedor «en atención a su titularidad en las obligaciones garantizadas» en cada momento remanentes (cfr. estipulación cuarta), en los casos de extinción parcial o total de alguna o algunas obligaciones garantizadas, es decir, como mera exteriorización de un dato que resulta reflejo de un efecto automático de la hipoteca en los mismos términos en que fue inicialmente constituida, sin poder incluir en dicha certificación ningún acto de voluntad del acreedor causante, en su caso, de la extinción (condonación, renuncia), ni la voluntad o consentimiento para la cancelación parcial de la hipoteca.

Resolución de 28-10-2014

(BOE 25-11-2014)

Registro de la Propiedad de Orense, número 1

TUTELA: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL. TUTELA: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ENAJENAR BIENES INMUEBLES.

La doctrina de este Centro Directivo en relación con el tema de la prueba del estado civil de las personas que otorguen actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, parte del criterio general de la necesidad de que las distintas circunstancias y hechos relativos al estado civil de las personas, cuando afectan a la titularidad de los derechos inscritos o a la legitimación de los otorgantes, por afectar a la validez del acto o contrato en que intervienen, deben ser acreditados mediante certificación de su inscripción en el Registro Civil. No se trata solo de «probar» la incapacitación y el nombramiento de tutor, sino que en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil no son oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre del incapacitado por el tutor sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la incapacitación derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad en caso de que se inscriba la venta otorgada por el tutor en representación del incapacitado (o por este con capacidad complementada por aquel) si el nombramiento del tutor —por el motivo que sea— no llegara a inscribirse en el Registro Civil, en los términos que luego se verán. Por tanto, en caso de conflicto de intereses cuando estos recaen sobre bienes inmuebles o derechos reales, como ratifican

las posteriores Resoluciones de este Centro Directivo de 12-12-2007 (6.^a) y 28 (2.^a y 4.^a) y 29-1-2008 (1.^a), estado civil, se da prevalencia a los criterios que resultan del órgano oficial establecido específicamente para su publicidad, esto es anteponiendo los principios que gobiernan el Registro de la Propiedad. Pero, como afirmaron las citadas Resoluciones, esta posición no puede ser asumida coherentemente sin al tiempo procurar una correcta coordinación entre este Registro y el Registro Civil, con objeto de evitar que aquella prevalencia se convierta en un grave quebranto a la eficacia legitimadora propia del Registro Civil. Esta idea de coordinación (*vid. ad ex. arts. 266.4.º del Reglamento del Registro Civil y 92 del Reglamento del Registro Mercantil respecto del régimen económico matrimonial*) debe conducir a una interpretación no solo literal, sino sistemática y lógica, de acuerdo con su espíritu y finalidad, del artículo 2 de la Ley del Registro Civil, exigiendo la prueba de la previa inscripción en el Registro Civil de la sentencia de incapacitación y del nombramiento de tutor a través de la correspondiente certificación al tratarse de materia que, por afectar a la legitimación de los comparecientes, tiene una relevancia evidente en la validez de la compraventa que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad. Por lo que se refiere al segundo defecto, es indudable que la sentencia de incapacitación sujeta al incapacitado a tutela y no a curatela. Entre los actos que, según dicha resolución judicial, no puede realizar el incapacitado por sí solo se encuentra inequívocamente la enajenación de inmuebles; y de los términos literales de la sentencia resulta que la «función tutelar se ejercerá con sujeción a lo establecido en los artículos 259 y sigs. del Código Civil» y que, respecto de actividades como dicho acto dispositivo sobre inmuebles, la tutora debe suplir la capacidad de obrar del tutelado. El número segundo del artículo 271 viene a reproducir parcialmente en sede de tutela lo dispuesto en el artículo 166 para la patria potestad, aunque a diferencia de lo previsto en este último precepto, el artículo 271 no exige justificar la utilidad o necesidad del acto por parte del tutor. Al ponerse en relación ambos preceptos, cabe destacar lo expresado en la STS de 22-4-2010 que analiza los efectos del acto efectuado por el titular de la patria potestad sin la autorización judicial que impone el artículo 166 del Código Civil y señala que: «... la autorización judicial para la realización del acto por el representante legal cuando la ley lo requiera tiene naturaleza imperativa en el Código Civil y no es un simple complemento del acto a realizar... La autorización judicial no es un complemento de capacidad como ocurre en la emancipación o en la curatela, sino que es un elemento del acto de disposición...». Por todo ello, el segundo de los defectos expresados en la calificación debe ser igualmente confirmado.

Resolución de 28-10-2014

(BOE 25-11-2014)

Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, número 1

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS. RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la LH, no procede la inscripción de la porción de la que según el Registro el causante no es dueño. Deberá por tanto reanudarse el tracto interrumpido. No se deduce de la documentación aportada que se haya producido ningún error registral y en cualquier caso el

recurso no tiene por finalidad ni es el instrumento adecuado para la rectificación del Registro. Para la inscripción de un exceso de cabida que se fundamenta en una certificación catastral, es necesario la plena coincidencia con los datos que resultan del Catastro.

Resolución de 28-10-2014
(BOE 25-11-2014)
Registro de la Propiedad de Villena

PROPIEDAD HORIZONTAL: REPRESENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. PROPIEDAD HORIZONTAL. FORMA DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

Con carácter previo debe analizarse si es suficiente la legitimación del secretario de la Comunidad de propietarios para la interposición de este recurso, en cuanto la representación de la Comunidad, conforme al artículo 13.3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, corresponde al presidente de la misma que será quien ostentará legalmente la representación de la Comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Siendo esto cierto, en el presente caso, en aras a la aplicación del principio de economía procesal, se estima, al igual que lo hizo el Registrador cuya calificación se recurre, que la concurrencia del visto bueno de la presidenta a lo actuado, sin constituir, formalmente, la forma más correcta de acreditación de la representación, puede estimarse suficiente y entender ratificado por este la actuación del secretario. Incurre el recurrente en confusión terminológica y conceptual sobre dos temas bien distintos. De una parte, se sitúa el consentimiento que los propietarios que integran la Comunidad puedan prestar en un momento dado, a posteriori, a una situación fáctica. Pero, de otra parte, estaría la posibilidad a priori y genérica de adoptar acuerdos «tácitos o que estén implícitos en los hechos» a la que se refiere este recurso. En efecto, además de ofrecer una redacción confusa, la cláusula examinada permitiría considerar, a priori, correctamente adoptado un acuerdo sin el concurso de los elementos imperativos que exige la Ley sobre Propiedad Horizontal.

Resolución de 29-10-2014
(BOE 25-11-2014)
Registro de la Propiedad de Alcalá la Real

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

Las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la LEC, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Con relación a los expedientes de dominio, el RH tan solo preceptúa que también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la LH y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente

sobre referencia catastral, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. No obstante, la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la vigésima parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos solo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la vigésima parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquellos supuestos —como ocurre en el caso de este expediente— en el que el exceso de cabida que se pretende exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita.

Resolución de 29-10-2014

(BOE 25-11-2014)

Registro de la Propiedad de Ribadavia

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

En el presente recurso se plantea la posibilidad de inmatricular una finca sobre la que existe una edificación de 232 metros cuadrados que data, según la certificación catastral, del año 1980, teniendo en cuenta, por una lado, que en las escrituras presentadas en el Registro la descripción que se hace de la finca en cuestión se limita exclusivamente a su superficie y linderos, sin hacer referencia alguna a la edificación sobre la misma existente, y por otro, que, según manifiesta el Notario autorizante y recurrente y así consta en los títulos, lo que se pretende inscribir es tan solo la mencionada parcela de terreno sin incluir la construcción existente. El artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General (*vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos»), la dicción legal —total coincidencia— no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral.

Resolución de 30-10-2014

(BOE 25-11-2014)

Registro de la Propiedad de Pamplona, número 3

RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES: LIQUIDACIÓN.

En el presente caso, por tanto, se trata de un procedimiento judicial específico dirigido a la liquidación del régimen económico matrimonial, en el que el título inscribible es el decreto de la secretaría judicial por el cual, al no haber comparecido uno de los cónyuges el día señalado, se aprueba la propuesta de liquidación efectuada por el cónyuge que compareció, conforme a las previsiones del artículo 810.4 de la LEC. La Registradora cuestiona en su calificación la adecuación del procedimiento seguido al presente caso, en el que el régimen económico matrimonial existente era el de absoluta separación de bienes y, en

consecuencia, también la competencia de la secretaria judicial para dictar la resolución de aprobación de la liquidación y adjudicación de bienes. No existiendo en el presente caso patrimonio común familiar que liquidar, sino un local comercial, de carácter común de los litigantes, adquiridos bajo el régimen económico matrimonial de absoluta separación de bienes, cuyo régimen es el general de la copropiedad ordinaria, el cauce procesal adecuado para dividir los inmuebles propiedad de los litigantes en pro indiviso, es el procedimiento ordinario que por la cuantía corresponda, no siendo de aplicación el artículo 806 y siguientes de la LEC, y siendo el órgano competente para conocer del procedimiento ordinario de división de cosa común el Juzgado de Primera Instancia al que por turno corresponda y no el de Primera Instancia con atribución del conocimiento de procesos matrimoniales —familia— ante el que se ha seguido el proceso de divorcio. Por tanto, ni el procedimiento seguido es el adecuado, ni el secretario judicial que ha aprobado la liquidación del régimen económico matrimonial es competente para ello, siendo no ya facultad sino obligación del Registrador calificar tales extremos.

Resolución de 4-11-2014

(BOE 2-12-2014)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 8

ANOTACIÓN DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA LEC: CANCELACIÓN.

De los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la LH, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del párrafo segundo del artículo 199 del RH, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación. Por ello, no podrá practicarse la cancelación solicitada mientras no se acredite, mediante testimonio de resolución firme, que dicho procedimiento ejecutivo ha concluido o se aporte el correspondiente mandamiento de cancelación de la anotación de embargo (cfr. arts. 83 de la LH y 173, 174 y 207 del RH).

Resolución de 5-11-2014

(BOE 2-12-2014)

Registro de la Propiedad de Algeciras, número 2

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN.

No es posible acceder a la cancelación de una inscripción de hipoteca por prescripción cuando, de los datos registrales, no está nada claro (más bien parece que no ha vencido la obligación asegurada) que hayan transcurrido los plazos legales de prescripción. Téngase en cuenta que el supuesto regulado en el 82.5 de la LH tiene carácter excepcional y por tanto exige una absoluta seguridad respecto al hecho determinante de la cancelación.

Resolución de 11-11-2014

(BOE 5-12-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 23

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA FRENTE A HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.

El único tema a decidir es si es inscribible una sentencia declarativa del dominio adquirido por usucapión extraordinaria, cuando, según la sentencia la demanda se ha dirigido contra quienes son herederos del titular registral, fallecido el 9-1-1958 en estado de soltero y sin descendencia, sin que conste acreditada tal condición ni que sean los únicos herederos del causante. Solicita la Registradora que se relacionen o acompañen los títulos que acrediten tal cualidad. Siempre que el procedimiento incoado afecte a la titularidad registral, ha de ser demandado este o sus herederos acreditados, y en el presente caso, si bien la sentencia se refiere a los demandados como herederos de don L. A. G., no se hace mención del título sucesorio que lo acredite, no queda por tanto tampoco acreditada la inexistencia de otros herederos. No obstante bastaría para poder inscribir la sentencia aportar el oportuno título sucesorio al objeto de comprobar tales extremos.

Resolución de 12-11-2014

(BOE 5-12-2014)

Registro de la Propiedad de Elche, número 2

SENTENCIA DE DIVORCIO: DIVISIÓN DE COSA COMÚN.

Según el artículo 438, número 3.4.^a, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por el apartado doce de la DF 3.^a de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, en los procedimientos de divorcio cualquiera de los cónyuges podrá ejercer simultáneamente la acción de división de la cosa común respecto de los bienes que tengan en comunidad ordinaria indivisa, y si hubiere diversos bienes en régimen de comunidad ordinaria indivisa y uno de los cónyuges lo solicitare, el tribunal puede considerarlos en conjunto a los efectos de formar lotes o adjudicarlos. En el presente caso el título presentado es una sentencia de divorcio que también estima la acción de división de cosa común ejercitada simultáneamente conforme al citado precepto de la Ley de ritos. Por ello, la exigencia del artículo 3 de la LH queda plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión —la disolución de la comunidad sobre varios inmuebles— aparece contenido en un documento auténtico expedido por la autoridad judicial que es considerado legalmente hábil a tal efecto.

Resolución de 12-11-2014

(BOE 5-12-2014)

Registro de la Propiedad de Onteniente

PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO: REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.

Dada la dicción literal del artículo 131 de la LH, en su redacción vigente al tiempo en que se inició el procedimiento, para determinar si debe ser requerido

de pago el tercer poseedor o si es suficiente con habersele notificado la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviniere, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe asegurado con la hipoteca de su finca, es necesario que dicho tercero haya «acreditado» su adquisición al acreedor. Y en este sentido es fundamental si se considera que la inscripción del título de adquisición en el Registro de la Propiedad, dada la presunción derivada del principio de legitimación y el principio de publicidad material del Registro, debe entenderse como suficiente para dar por cumplido tal requisito ya que la eficacia del Registro de la Propiedad se produce *erga omnes*.

Resolución de 18-11-2014

(BOE 5-12-2014)

Registro de la Propiedad de Aoiz, número 1

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

El principio de tracto sucesivo, esencial en el sistema registral y ligado al de legitimación y fe pública, exige que para que una resolución judicial pueda afectar al titular registral deba haber sido parte del procedimiento, previa la correspondiente notificación procesal y con ello debe habersele garantizado su derecho de audiencia y defensa procesal. Por lo tanto, se requiere una total correspondencia entre el titular registral y el sujeto demandado, correspondencia que en el caso de una sociedad alcanza no solo a su denominación sino también a su código de identificación fiscal (CIF). En el presente caso, no se da esta circunstancia en cuanto se trata de personas jurídicas distintas, sin que corresponda por ser un tema de exclusiva competencia de los tribunales de Justicia, en el procedimiento civil correspondiente, valorar la identidad final de los socios de la titular registral, tema alejado del que ahora nos ocupa.

Resolución de 20-11-2014

(BOE 12-12-2014)

Registro de la Propiedad de Granada, número 6

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 20-11-2014

(BOE 12-12-2014)

Registro de la Propiedad de Casas-Ibáñez

INSCRIPCIÓN DE BIENES VACANTES A FAVOR DEL ESTADO: FACULTADES DE CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

Debe el Registrador calificar entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, ahora bien, cuando la ley aplicable atribuye a la Administración Pública cierto margen de apreciación no cabe su fiscalización, ya que la calificación de los trámites esenciales del procedimiento administrativo no permite al Registrador, sobre la base de las alegaciones hechas por el interesado en el propio expediente, tener por incumplido un trámite ni contradecir la decisión que la propia Administración acuerde. En el supuesto de este expediente compete al delegado de Economía y Hacienda valorar la existencia de obstáculos que impidan la incorporación de la finca al patrimonio estatal y, en ese caso, elevar las actuaciones a la Dirección General del Patrimonio del Estado, pero habiendo decidido el citado órgano competente, dentro del procedimiento establecido y concediéndose audiencia al interesado, que procede la incorporación, no puede oponerse el Registrador por una valoración diferente de las pruebas que obran en el expediente.

Resolución de 21-11-2014

(BOE 12-12-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 19

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. DT 4.^a Ley 1/2013.

Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15-5-2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Resolución de 21-11-2014

(BOE 12-12-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 30

DESHEREDACIÓN: EFICACIA.

En primer lugar, respecto de la existencia de legitimarios desheredados como motivo de la suspensión de la inscripción en el presente supuesto, cabe recordar

que, como ya ha declarado reiteradamente el Centro Directivo, la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial); y ello porque el principio constitucional de salvaguarda judicial de los derechos (cfr. art. 24 de la Constitución Española) en conjunción con el valor de ley de la sucesión que tiene el testamento formalmente válido (cfr. art. 658 del CC), conduce inexorablemente a la necesidad de una declaración judicial para privar de efectos a un testamento que no incurra en caducidad ni en vicios sustanciales de forma (Resolución de 13-9-2001). Por ello, debe concluirse que en el caso que es objeto de este recurso no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que derivan la condición de herederos los recurrentes, por mucho que en él se haya ordenado una desheredación. En segundo lugar, respecto de la exigencia de incorporación de documento privado firmado por el causante, debe tenerse en cuenta que los dos otorgantes de la escritura son, mientras judicialmente no se determine otra cosa, los únicos herederos del causante operándose por tal circunstancia y respecto del *de cuius, la successio in ius et in locum defuncti*, con las consecuencias que de ello se derivan y que no es necesario exponer aquí, en tanto que serán los únicos llamados, y obligados, en su caso, a completar o llenar las formalidades de actos que hubieran sido realizados por su causante y que solo a ellos también, en la esfera extrajudicial, compete reconocer.

Resolución de 24-11-2014

(BOE 19-12-2014)

Registro de la Propiedad de Requena

OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Esta Dirección General, dentro del ejercicio de sus competencias, en las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente, ha fijado su criterio de interpretación respecto del artículo 20.4.b) del TR de la Ley del suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación con la legislación urbanística de distintas CC.AA., entre ellas la de la Comunidad Valenciana. En particular, en relación con las declaraciones de edificaciones antiguas sobre suelo no urbanizable protegido se ha pronunciado recientemente en las Resoluciones de 11-3 y 22-4-2014, según las cuales, el procedimiento de protección de la legalidad urbanística es distinto del procedimiento sancionador que puede instarse con motivo de la infracción o ilícito urbanístico que da causa también a aquel, aunque ambos procedimientos están relacionados. Como ha señalado este Centro Directivo (*vid.* por todas, las Resoluciones de 5-3 y 5-8-2013 y 11-3 y 22-4-2014), 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 1093/1997, de 4 de julio), 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, por el que se aprueba el TR de

la Ley de suelo —en la redacción dada al mismo por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, no alterada en este extremo por la Ley 8/2013, de 26 de junio— 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 1093/1997, de 4 de julio, 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. El Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. En el primer caso —dada la falta de constancia, con carácter general, del planeamiento urbanístico en el Registro— bien a través de la anotación preventiva de la correspondiente incoación de expediente sobre disciplina o restauración de la legalidad urbanística (*vid.* art. 51, número 1.c, de la Ley de suelo de 2008), bien a través de la constancia registral de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca. En el presente caso no consta en el folio de la finca el carácter de suelo no urbanizable protegido de la parcela sobre la que se declara la edificación. Sin embargo, en la escritura calificada consta la manifestación del técnico certificante sobre el hecho de que el suelo sobre el que se asienta la obra cuya declaración e inscripción se pretende tiene la calificación urbanística de «Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola», dato que obviamente la Registradora puede y debe tomar en consideración en su calificación, y que puesto en relación con el mandato normativo del artículo 224.4 de la Ley urbanística valenciana y su declaración de imprescriptibilidad de las acciones de «restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes», llevan a la lógica conclusión de que no se cumple la premisa objetiva de aplicación del artículo 20.4 de la Ley de suelo en cuanto a que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», norma que, por tanto, al no ser aplicable no daría cobertura a una solicitud de inscripción en un supuesto como el presente.

Resolución de 24-11-2014

(BOE 19-12-2014)

Registro de la Propiedad de Pollença

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

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].

Resolución de 25-11-2014

(BOE 19-12-2014)

Registro de la Propiedad de Mataró, número 4

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA O QUERRELLA: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Como ha reiterado este Centro Directivo (*vid.* a modo de ejemplo, la Resolución de 19-12-2006) el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la LH, manifestación del principio constitucional de tutela judicial efectiva sancionado en el artículo 24 de nuestra Constitución, impide la práctica de anotación preventiva si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha seguido el procedimiento. Ciertamente es que esta Dirección General ha aceptado la anotación de demanda —y por extensión, en su caso, de querrela— cuando el titular de la finca es el propio demandante, de acuerdo con el antes aludido principio de tutela judicial efectiva, para el caso de que de no hacerse se produjera un supuesto de indefensión para el demandante, como cuando existe un título de transmisión o gravamen referente a la finca objeto de la demanda que aún no haya sido inscrito permitiendo con ello que no surjan terceros protegidos por la fe pública registral.

Resolución de 26-11-2014

(BOE 19-12-2014)

Registro de la Propiedad de Cáceres, número 2

ACTA DE NOTORIEDAD DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

Se impone una interpretación estricta 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 concorra esta hipótesis y así resulte del auto o acta calificados, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio o acta de notoriedad cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición debidamente liquidado de impuestos. Sin embargo y como resulta de lo más arriba expuesto, los documentos públicos existentes no pueden provocar la alteración del contenido del Registro de la finca como resulta del hecho de que la propia Registradora los califica negativamente por circunstancias como son, entre otras, la falta de consentimiento de algunos de los titulares registrales (circunstancias que ya se habían puesto de manifiesto en presentaciones anteriores como resulta del informe de la Registradora). Los promotores carecen de acción para obtener título formal o para modificarlo contra todos los titulares registrales pues la relación contractual de la que aquella nace solo existe respecto de uno de los cotitulares (art. 1257 en relación al 1279 del CC). En estas circunstancias es evidente que la existencia de títulos públicos no inscribibles (*vid.* art. 272 del RH), no impide la incoación del expediente de reanudación del tracto sucesivo mediante acta de notoriedad. Procede en consecuencia la estimación del recurso en cuanto a este motivo. La excepcionalidad del expediente de reanudación, en este caso mediante

acta de notoriedad, exige como queda dicho un cumplimiento riguroso de los requisitos previstos legalmente sin cuya concurrencia no puede producirse la modificación de las titularidades publicadas por el Registro de la Propiedad. A los efectos que ahora nos interesan el artículo 204 de la LH exige en relación a las inscripciones contradictorias de más de treinta años la notificación de la tramitación a los titulares registrales o a sus causahabientes y el artículo 295 del RH establece en cuanto a los asientos de menos de treinta años que «...no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquellas o sus causahabientes lo consientan ante el Notario expresa o tácitamente. Se entenderá que hay consentimiento tácito cuando el titular o sus causahabientes hayan comparecido ante el Notario sin formular ni anunciar oposición».

Resolución de 27-11-2014

(BOE 19-12-2014)

Registro de la Propiedad de San Javier, número 1

ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: FUNCIÓN DEL REGISTRADOR.

La doctrina mantenida por este Centro Directivo (*vid.* a modo de ejemplo, la Resolución de 5-5-1994) puede resumirse del siguiente modo: el Registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no solo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el Registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21-12-1987) ni resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto (apdos. 2 a 4 del artículo 104 del TR de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal —como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23-4-2007)—, imponer al Registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el Registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes —en este caso, municipales— los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, al no existir razones

superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Resolución de 1-12-2014

(BOE 19-12-2014)

Registro de la Propiedad de Granada, número 2

SEGREGACIÓN DE FINCAS: APLICACIÓN TEMPORAL DE LAS NORMAS.

Este Centro Directivo ha sostenido que el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad de una escritura de segregación otorgada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso ya que la escritura de segregación fue otorgada en 1991, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico de carácter eminentemente registral y su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior. Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad. La contestación de la CA de Andalucía, a través de sus órganos competentes declara formal y expresamente la nulidad de las segregaciones recogidas en la escritura calificada y aun cuando, según se ha reseñado anteriormente, la aplicación de la legislación vigente en el momento de producirse la segregación no implicaba la nulidad absoluta de la misma, dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la CA, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar los resultados del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio artículo 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento. Por ello, debe confirmarse la calificación del Registrador.

Resolución de 1-12-2014

(BOE 19-12-2014)

Registro de la Propiedad de Canjáyar

CALIFICACIÓN REGISTRAL: PRESENTACIÓN SUCESIVA DEL MISMO TÍTULO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN BASADA EN TÍTULOS POSTERIOREMENTE PRESENTADOS. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS *AD HOC*.

Como afirma el artículo 327 de la LH la resolución estimatoria tiene carácter vinculante para el Registrador, pero como ha afirmado este Centro Directivo (*vid.*

Resoluciones de 9 y 13-3 y 4-4-2012), tal carácter ha de entenderse en el sentido de que todos los titulares de los Registros, donde se presente el título, están obligados a practicar el asiento, o asientos discutidos y ordenados por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero sin perjuicio de que, como se ha proclamado reiteradamente «el recurso queda limitado a los defectos invocados» o «expresados en la nota de calificación» (Resoluciones de 8 y 23-3-2010); por ello si en cualquier otro supuesto similar, las circunstancias fueran distintas o los razonamientos o argumentos empleados difirieran de los contemplados por las Resoluciones del Centro Directivo, cabría plantear un nuevo recurso en el que se dilucidara, en su caso, la procedencia o no de una posible calificación negativa. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas, Resoluciones de 6-7-2011; 7-5-2013, y 31-1-2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los Registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que debieran cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos. Pero como indicó la Resolución de 7-6-1993, la doctrina según la cual los Registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad «no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida —el de prioridad— obligando al Registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, transciende claramente la función que la ley le encomienda al Registrador)». Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en los artículos 18 de la LH y del Código de Comercio, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo (*vid.* Resoluciones de 2-7 y 6-8-2014). Resultando indiscutible la posibilidad de tomar en consideración los asientos posteriores por el Registrador a fin de emitir una más acertada calificación evitando la práctica de asientos basados en títulos no válidos (Resoluciones de 2-10-1981 y 17-3-1986), no puede extenderse esta afirmación a aquellos supuestos en que la falta de validez del documento calificado no resulte con claridad del posteriormente presentado o, al menos, plantee una cuestión que escape del ámbito competencial del Registrador por exigir un pronunciamiento judicial. Como afirma la Registradora en su nota de calificación concurren en el supuesto de hecho circunstancias que indican que la documentación ha sido otorgada «*ad hoc*», con la única finalidad de conseguir la inmatriculación y que por tanto no obedece a una efectiva modificación de titularidad real. De los hechos resulta con claridad la concurrencia de los indicios señalados más arriba, tales como el nulo o escaso coste fiscal de la operación diseñada, la nula o escasa función económica, la intervención de personas ligadas por estrechos vínculos familiares (madre e hija y cónyuges, en este caso), e incluso, la circularidad de la operación efectuada, ya que la finca, que inicialmente era privativa de la esposa, continúa al final del proceso dentro de su patrimonio si bien con carácter ganancial junto a su marido.

Resolución de 2-12-2014

(BOE 19-12-2014)

Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna.

DOBLE INMATRICULACIÓN: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

En un caso de doble inmatriculación, de lo que no cabe ninguna duda, y se colige directamente del artículo 313 del RH y de todos los concordantes que afectan al principio del tracto sucesivo y de la tutela judicial efectiva y la proscripción de la indefensión, es de que en el procedimiento declarativo en que se reside la correspondiente controversia sobre la preferencia de uno u otro folio registral y, por tanto, de los derechos en ellos reflejados, han de ser llamados todos los titulares de cualquier derecho o carga que puedan verse afectados o perjudicados por la eventual sentencia que ponga fin al procedimiento, y no solo los titulares dominicales. Y así ha sucedido —con la limitación que se dirá— en el caso del presente expediente en que han sido llamados al proceso como demandados no solo el titular dominical de la finca registral que el demandante entiende indebidamente inmatriculada, sino otros titulares de derechos y cargas distintos, si bien este llamamiento ha resultado incompleto al haber omitido extender la demanda a la entidad «Unicaja Banco, SAU», titular de dos anotaciones preventivas de embargo sobre la finca registral número 945, cuya cancelación ordena la sentencia. En el presente caso no se tomó dicha anotación preventiva de demanda, como tampoco acudió el demandante al instrumento cautelar arbitrado por el artículo 313 del RH de solicitar judicialmente la nota marginal de advertencia de la posible existencia de una situación de doble inmatriculación. Por ello, como sucedía en un caso similar al presente resuelto por la Resolución de 22-3-2006, aun cuando la anotación del embargo sea posterior a la interposición de la demanda, al no haber sido esta anotada ni haber sido parte el embargante en el juicio y no tener conocimiento de la demanda por medio de la anotación que en su día podía haberse solicitado, tal anotación de embargo no puede ser cancelada. No puede, por el contrario, confirmarse el segundo defecto de la nota de calificación referido a la falta de intervención en el procedimiento de la entidad «Agalia Sur, SL», quien inscribió a su favor el dominio de la finca registral 1329 el 30-6-2014, en fecha posterior a la conclusión del procedimiento pero anterior a la presentación del testimonio de la sentencia en el Registro. lo que sucede en este caso es que la referida finca registral 1329 y los derechos que sobre ella constan inscritos, incluyendo los de la entidad «Agalia Sur, SL», no quedan afectados ni perjudicados en forma alguna por la sentencia dictada, pues se trata precisamente del folio registral que ha de mantenerse abierto por haber sido considerado judicialmente preferente y de mejor derecho, y sin que la sentencia ordene el traslado de las cargas constituidas sobre la finca registral número 945 al folio de la número 1329, sino su cancelación, dejando incólume los derechos inscritos o anotados sobre esta.

Resolución de 5-12-2014

(BOE 19-12-2014)

Registro de la Propiedad de Cádiz, número 3

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

La rectificación del contenido del Registro de la Propiedad no puede llevarse a cabo en base a un acta Notarial pues sin perjuicio de su evidente valor como

instrumento público (art. 17 de la Ley del Notariado), e incluso en determinadas circunstancias para salvar errores producidos en los libros (*vid.* Resolución de 6-11-1980, entre otras), no contiene la relación jurídico inmobiliaria a que se refiere el artículo 40 de la LH. Fuera de los supuestos expresamente previstos por la Ley (el acta de notoriedad de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, *ex* art. 200 de la LH), la constatación en instrumento público de manifestaciones o de hechos no puede servir de base a la inscripción del dominio o demás derechos reales. Es preciso por imperativo legal que se trate de escritura pública de la que resulte el título traslativo o declarativo del dominio o derecho real de que se trate (arts. 2 y 3 de la LH). Esta Dirección General ha reiterado en innumerables ocasiones (por todas, Resolución de 26-4-2006), que dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el Registrador no puede calificar la prescripción, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales. Como ya afirmara la Resolución de 18-10-1989, la declaración de dominio unilateral y abstracta (como es la que se hace en base a la usucapión extraordinaria), carece en sí misma de virtualidad traslativa (*vid.* art. 609 del CC) y, por tanto, no es apta por sí sola para considerar como nuevo titular de los bienes cuestionados a su beneficiario. Del documento complementario que acompaña al título presentado resulta que el Pleno de la Diputación de Cádiz ante la pretensión de don J. L. M. L. y en ejercicio de las facultades que derivan del artículo 164 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, acordó transigir con él para evitar la reclamación civil otorgando a su favor el título de adquisición de la finca que originariamente constaba a nombre de otra persona. Lo que ha ocurrido es que no se ha llevado a cabo el contrato transaccional derivado de dicha decisión que como tal y de acuerdo con los requisitos legales sería susceptible de transmitir el dominio sino que se ha optado por una vía que, como resulta de las consideraciones anteriores, no es viable jurídicamente sin que tampoco proceda ahora prejuzgar cuáles deban ser los requisitos de dicho instrumento.

Registro Mercantil

por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 25-9-2014
(BOE 7-11-2014)
Registro Mercantil de Vizcaya, número II.

PRESTACIONES ACCESORIAS:

Puede establecerse una prestación accesoria de contenido determinable, pero deben fijarse en los estatutos las bases o criterios para su determinación. Igual que ha de estarse al artículo 1088 del Código Civil para determinar qué puede ser objeto de la prestación, hay que acudir a sus artículos 1271 y sigs. para precisar sus requisitos. Cabe indeterminación en la cuantía siempre que pueda determinarse en su momento sin necesidad de nuevo convenio entre las partes y sin que la determinación quede al arbitrio de una de ellas.