

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

### **RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE**

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

#### **Registro de la Propiedad**

por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 22-7-2014

(BOE 10-9-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 45

#### **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: RÉGIMEN JURÍDICO.**

Se presenta en el Registro una escritura de declaración de una edificación que se describe conforme a una certificación catastral descriptiva y gráfica que expresa una superficie de 202 metros cuadrados construidos terminada en el año 2006, según el propio certificado catastral. Pero a la misma escritura se incorpora una licencia de obras en la que solo se autoriza para construir 193,28 metros cuadrados y un certificado de arquitecto que declara que dicha obra se ajusta al proyecto para el cual se obtuvo la licencia. La afirmación del notario de que las licencias y certificado técnico se incorporan «a otros muy importantes efectos, pero no a los de la descripción de la obra nueva que se declara», junto con la acertada afirmación de la Registradora sustituta de que «la inscripción registral no puede crear una apariencia de legalidad respecto a una construcción que no se ha realizado ajustándose a la licencia concedida», conllevan a que, una vez que se ha aclarado por diligencia que la inscripción se solicita por la vía del número 4 del artículo 20 de la Ley del Suelo, y no por la del número 1, tales licencias y certificados incorporados a la escritura no debieran siquiera mencionarse en la inscripción registral que se practique, so pena de incurrir en esa falsa apariencia de legalidad global de la edificación que pudiera inducirse de la redacción del documento notarial pero que la inscripción y el principio de especialidad registral no deben reflejar.

Resolución de 22-7-2014

(*BOE* 10-9-2014)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira, número 1

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEUDOR NO HIPOTECANTE.**

Por lo que se refiere al deudor no hipotecante, es decir quien 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 trato 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. De ahí que, en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la ley. Ahora bien, respecto a la consideración del defecto como insubsanable, según resulta de la calificación registral recurrida, hay argumentos para considerar que se trata de defecto subsanable siempre que, como ocurre en el caso ahora planteado, se den una serie de circunstancias especiales que permitan superar el defecto. No de esos supuestos especiales, que como alega el recurrente concurren en este caso, es cuando el deudor no hipotecante está en situación de quiebra. En este caso, si se acreditara debidamente tal situación, hay que observar, lo mismo que sucede en el caso del concurso de acreedores, que se suspenden las ejecuciones dirigidas contra el mismo, a pesar de lo cual sería posible seguir la ejecución contra los demás interesados.

Resolución de 23-7-2014

(*BOE* 10-9-2014)

Registro de la Propiedad de Órdenes

**HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE: REQUISITOS.**

Del conjunto de la escritura presentada a inscripción resulta claramente que las partes reconocen la concesión de un crédito especial, que para garantizar las obligaciones derivadas del mismo pactan la creación de una cuenta, que denominan cuenta especial de crédito de naturaleza liquidatoria, que según consta literalmente en la cláusula primera de la escritura, se abre «de conformidad con lo establecido en los artículos 153 de la LH y 245 de su reglamento» y finalmente, que las obligaciones garantizadas pierden su individualidad y la posibilidad de

ejecución aislada al ingresar en la cuenta corriente de crédito por efecto del pacto novatorio a que se refieren el último párrafo de la cláusula primera y la cláusula decima de la escritura, siendo sustituidas por el saldo resultante que constituye la única obligación garantizada por la hipoteca tal y como se establece en la cláusula novena del referido documento. Por todo ello podemos concluir que nos encontramos ante una hipoteca de las reguladas en el artículo 153 de la LH. La reciente resolución de este Centro Directivo de 5-2-2014, analizó extensamente la jurisprudencia española y comunitaria, así como la doctrina sostenida por esta Dirección General en relación con la calificación de las cláusulas financieras abusivas, señalando en cuanto a la transparencia de las cláusulas contractuales que el Registrador, como señala la Resolución de 13-9-2013, no solo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. En el presente supuesto concurren las siguientes circunstancias: los prestatarios son personas físicas, la hipoteca recae sobre la vivienda habitual de aquellos, se concede un crédito garantizado con hipoteca al que, cualquiera que sea la naturaleza de la misma, le es de aplicación la citada orden EHA/2.899/2011. Deben rechazarse, en consecuencia, interpretaciones que permitan la posibilidad de su elusión total o parcial o la imposibilidad de su aplicación plena, entre ellas la supuesta imposibilidad de elaborar la ficha de Información Especializada puesto que esta podrá efectuarse en la medida que puedan incorporarse los datos del contrato y en cualquier caso ello no excluye el cumplimiento del resto del articulado de la orden, en particular la información precontractual a que se refiere el artículo 21. de la LEC en sus artículos 681 y siguientes se refiere a deudas garantizadas con hipoteca, no distingue entre préstamo o crédito, no excluye pues su cumplimiento cualquiera que sea la naturaleza de la obligación garantizada o de la hipoteca misma con tal de que el pago del capital o los intereses deba efectuarse en plazos, por lo tanto pactándose el reintegro o devolución de las cantidades dispuestas, el artículo 693 resulta de aplicación. Y ello es así incluso si, como sucede en este caso, las obligaciones que se cargan en la cuenta pierden su individualidad y la posibilidad de ejecución aislada por efecto del pacto novatorio, puesto que podríamos encontrarnos que por el vencimiento de una sola mensualidad del préstamo que fuera objeto de cargo en cuenta y cuya cantidad no se repusiese en los quince días pactados, se podría provocar la ejecución de la hipoteca contraviniendo lo dispuesto en el repetido artículo 693.2. Debe por tanto considerarse el sistema de amortización tanto de la propia cuenta como de las obligaciones que en ellas se asientan para evitar que se eluda la norma en perjuicio del hipotecante privándole de la protección que en la misma se establece.

Resolución de 24-7-2014

(BOE 10-9-2014)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 1

**RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

En el presente caso, donde constan datos concluyentes para aseverar que la superficie se expresó con exactitud al tiempo de la segregación, a pesar de haber transcurrido cuarenta y tres años (lo cual es lógico al tratarse de una actuación

integral de urbanización en una zona con alto valor económico del terreno), presuponer, como afirma la recurrente en su escrito o se deduce de la certificación técnica, que hubo error al expresar la medición superficial a segregar supondría, por una parte, invertir injustificadamente la única presunción legal aplicable recogida en el artículo 298.3 del RH (no puede presumirse que una declaración de voluntad formalizada en documento público e inscrita en el registro esté incursa en error, pues quizás habría de presumirse justamente lo contrario). Pero por otra, además, supondría dar por demostrado precisamente lo que se debe acreditar: que hubo un error en el pasado que justifica su rectificación en el presente. Desde otro punto de vista, si nos atenemos más a la puridad de los conceptos, (que aspiran a ser permanentes en el tiempo), que a las magnitudes, (que siempre son relativas), es evidente que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o de las colindantes de no existir ya resto alguno, y con independencia de la magnitud e importancia relativa de la concreta cifra implicada, supondría incurrir de modo consciente y deliberado en el concepto de doble inmatriculación, con una repercusión o gravedad, tan grande o tan pequeña, que esto vuelve a ser relativo, como el exceso pretendido, que llega al 15,50 de la superficie inscrita (761,01 metros).

Resolución de 24-7-2014

(BOE 10-9-2014)

Registro de la Propiedad de Arona

#### CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES.

Es cierto que, tal y como se puso de manifiesto en la Resolución de 22-1-2001, el cumplimiento de una condición resolutoria tiene efecto retroactivo, produciendo, además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los derechos posteriores, sin necesidad del consentimiento de los titulares de estos. En definitiva, los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita por la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria. Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la permuta dictada en pleito entablado solo contra el cesionario, permita 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; y, d) 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. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores —cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución— es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento.

Resolución de 25-7-2014  
(*BOE* 10-9-2014)  
Registro de la Propiedad de Albacete, número 1

**INEXACTITUD REGISTRAL: DIFERENCIA CON EL ERROR.**

Como reiteradamente ha destacado este centro Directivo, por ejemplo en las Resoluciones de 13-7 y 13-10-2009, «conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el registro y la realidad extraregistral (cfr. art. 39 de la LH), y existe error cuando, al trasladar al registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto». En el presente supuesto, es claro que, frente a lo pretendido por la solicitante y ahora recurrente, no existe error registral alguno en la redacción del asiento, pues la inscripción practicada, como señala el registrador en su informe, además de estar en todo caso bajo la salvaguardia de los tribunales, es acorde al contenido del título y a la voluntad de las partes, es decir, que reflejó fielmente el contenido negocial inscribible y la mutación jurídico real formalizada en la escritura de partición de herencia que fue otorgada en su día y presentada a inscripción. Por ello, como acertadamente señala el registrador en su nota de calificación, con cuyo contenido esencial coincide en su informe el criterio del notario que autorizó la escritura de herencia inscrita en su día, lo procedente no es la aplicación del procedimiento registral pretendido por la solicitante, sino que esta interponga las acciones judiciales pertinentes contra los demás otorgantes solicitando que estos otorguen o sean condenados a otorgar la correspondiente escritura pública de rectificación de la que motivó la inscripción registral.

Resolución de 25-7-2014  
(*BOE* 10-9-2014)  
Registro de la Propiedad de Arévalo

**CONCURSO DE ACREDITORES: EFECTO SOBRE LA AFECCIÓN POR DEBERES URBANÍSTICOS.**

Aunque pudiera entenderse que está garantizado con eficacia real a través de la afección de las fincas al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivado del artículo 19 del RD 1.093/1997, y que el régimen aplicable es el previsto en los artículos 56 y 57 de la Ley Concursal, debe recordarse que estos preceptos solo permiten la ejecución aislada al margen del concurso cuando se trate de ejecución ya iniciada de acciones reales sobre bienes no afectos a la actividad empresarial y profesional del deudor. En efecto de acuerdo con lo dispuesto en el ya citado artículo 56.2 de la Ley Concursal «solo se alzará la suspensión de la ejecución y se ordenará que continúe cuando se incorpore al procedimiento testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que los bienes o derechos no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor». Lo cierto es que no consta la resolución del juez del concurso en este sentido. En el presente expediente, que la concursada titular de la finca ostenta

condición de deudora principal y no de tercer poseedor resulta del hecho mismo de que, conforme al segundo de los mandamientos aportados para la calificación, se ha despachado —mediante ampliación— ejecución directamente contra la propia sociedad concursada al entender que los bienes están especialmente afectos al pago como consecuencia de la afección urbanística prevista en el artículo 19 de la Ley del Suelo, circunstancia que impide, por definición, tenerla por tercero en la ejecución. Pero es que además, tal y como sostiene el registrador en su nota, rige respecto de la sociedad adquirente de la finca —titular registral actual— el principio de subrogación personal en los deberes urbanísticos, al establecer el artículo 19.1 del texto refundido de la Ley del Suelo, en su inciso segundo, que «El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario (...).» Se trata de una subrogación legal, *ipso iure*, que se produce aunque la junta de compensación no haya tenido conocimiento de la cesión.

Resolución de 25-7-2014

(BOE 10-9-2014)

Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS PARA PRACTICAR ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SU INCOACIÓN.**

No se admite la posibilidad de reanudación de trato sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero trato interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición, y esta doctrina es igualmente aplicable cuando lo que se pretende es la toma de razón en el registro, mediante la oportuna anotación preventiva, de la incoación de dicho procedimiento, ya que lógicamente el mismo defecto será predicable de la resolución que en su caso ordenare la reanudación. Es cierto que este Centro Directivo ha afirmado en ocasiones que dicha doctrina debe matizarse en determinados casos. Ahora bien no concurren en el supuesto que da lugar a la presente ninguna de las razones que ha llevado al Centro Directivo a aplicar una doctrina distinta a la señalada. Efectivamente, no estamos ante un supuesto (como el contemplado por la Resolución de 23-9-2003) en el que el promotor del expediente carezca de acción para subsanar las deficiencias formales que pudieran afectar a su transmitente. Tampoco es un caso de extrema dificultad en la reanudación por vía de titulación ordinaria, como el contemplado por las Resoluciones de 24-7 y 1 y 6-8-2012, que alega la recurrente, ni se está en la situación (Resoluciones de 22-5-1995 y 7-12-2012) de que en el momento de iniciar el expediente la cadena de transmisiones no se hubiese documentado debidamente. Por el contrario, la inicial transmisión de la parcela segregada se encuentra debidamente documentada, y nada cambia el fallecimiento de la entonces titular registral y de los compradores pues la respectiva cadena de transmisiones también lo está. En definitiva no hay una interrupción de trato propiamente dicha, sino una falta de acceso al Registro de los títulos que documentan la adquisición del interesado. Por último en cuanto al segundo defecto de la nota de calificación es reiterada la doctrina de este Centro Directivo según la cual es inequívoca la exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesidad, y ello cualquiera que sea la forma en que finalmente la segregación tenga acceso al Registro.

Resolución de 26-7-2014

(BOE 10-9-2014)

Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano.

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

Resulta indubitablemente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos (arts. 90 del Código Civil y concordantes de la LEC citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (art. 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (art. 103). Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajena al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (*vid. «Vistos»*), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. Procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien consorcial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal. En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y la adjudicación al esposo de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que esta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. art. 1.274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes Resoluciones de 7-7 y 5-9-2012 y 26-6-2014 (2.a), existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Y lo mismo debe decirse de la plaza de garaje y trastero ubicados en el mismo inmueble —considerados como anejos de la vivienda en el propio convenio—, y por tanto vinculados funcionalmente a la vivienda como extensión de la misma, aunque registralmente tengan número de finca propio.

Resolución de 28-7-2014

(BOE 10-9-2014)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10

**ACREDITACIÓN DEL NIF DE COMPARCIENTES E INTERVINIENTES: AL-  
CANCE Y FORMA.**

A los efectos de la interpretación de los artículos 254 de la LH y 23 de la Ley del Notariado, los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto pero con transcendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extienden a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen, con independencia de que su posición contractual sea la de transmitentes o constituyentes del respectivo derecho real o como adquirentes del mismo. El NIF debe ser acreditado por su titular «mediante la exhibición del documento expedido para su constancia por la Administración Tributaria». Siendo por tanto insuficiente a tales efectos la mera manifestación realizada por el propio interesado (y por tanto, «a fortiori» tampoco será suficiente la manifestación de un tercero, como sucede en el presente caso), ni otras vías documentales que no presupongan la previa exhibición directa por su titular del documento expedido *ad hoc* por la Administración tributaria. Lo que lleva a descartar la eficacia a los efectos del cumplimiento del artículo 254 de la LH de las certificaciones telemáticas obtenidas de la oficina virtual del Catastro incorporadas a la escritura de aceptación de la hipoteca y ratificación, ni tampoco la información obtenida de los sistemas de información telemática del Registro Mercantil respecto de la entidad Med Express Holding, S.L., y que se expide con valor meramente informativo y no con carácter de certificación (*vid. art. 77 del RRM*). Al margen de esta competencia revisora del Registrador en los términos indicados respecto de la concordancia entre los datos de identificación que constan en el título y los que figuren en el Registro, en el caso del presente expediente no estamos ante un debate de esta naturaleza en el que el Registrador cuestione dicha concordancia en los respectivos datos de identificación, sino que la causa obstativa a la inscripción opuesta en la calificación estriba en la falta de acreditación de los respectivos números de identificación fiscal de los comparecientes en la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca, cuestión que se plantea por tanto en un plano distinto.

Resolución de 28-7-2014

(BOE 10-9-2014)

Registro de la Propiedad de Vigo, número 1

**PROPIEDAD HORIZONTAL: DILIGENCIACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS.**

Es cierto como dice el recurrente que el artículo 415 del RH se refiere a la acreditación de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el ante-

rior, pero en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior tras la cual subyace la existencia de una controversia entre las dos Juntas Directivas elegidas cada una de las cuales actúa en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas.

Resolución de 31-7-2014  
(*BOE* 23-9-2014)  
Registro de la Propiedad de Ontinyent

**CAUSA: REQUISITO PARA LA INSCRIPCIÓN.**

La expresión de la causa es presupuesto obligado en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante, no solo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1.277 del Código Civil, pues, aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.

Resolución de 31-7-2014  
(*BOE* 23-9-2014)  
Registro de la Propiedad de Granada, número 1

**HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN POR CONFUSIÓN DE DERECHOS.**

La consolidación es un modo de extinguir el derecho real limitativo del dominio cuando concurren en la misma persona las titularidades del derecho real pleno —propiedad— y del derecho real limitativo, que produce la extinción de este último. La posibilidad de constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador está reconocida por el artículo 154 de la LH. En estas hipotecas, a diferencia de lo que sucede en una hipoteca ordinaria, hay una indeterminación registral en cuanto al titular de la hipoteca, pues este no viene determinado por la inscripción, sino que lo será en cada momento quien resulte legitimado como poseedor del título, como consecuencia de la cadena de endosos o de la simple tradición del documento, «sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el Registro» (art. 150 de la LH). Es doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 31-10-1978 y 23-10-1981) la admisión del pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca por impago de una sola o varias de las letras, pero siempre y cuando se prevea que al interponer la demanda, el actor aporte las letras de vencimiento posterior a la que ha resultado impagada, a fin de evitar una doble ejecución de las mismas. A la misma conclusión debe llegar en el caso de la dación. Si bien en el caso de este expediente dicha salvedad no consta en la inscripción, resultan aplicables por analogía a las hipotecas cambiarias las normas relativas a las hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador (arts. 154 a 156 de la LH), en cuanto sean compatibles con la naturaleza y caracteres de aquellas,

de modo que es reiterada la doctrina de esta Dirección en el sentido de que no puede cancelarse tal derecho sin acreditarse la inutilización de los títulos cambiarios, pues tal cancelación podría producir indefensión a los posteriores tenedores de los mismos, si los hubiere. Por último, hacen referencia los recurrentes a la cancelación por transcurso de los plazos de prescripción, sostienen que, como el artículo 88 de la Ley 19/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del cheque, fija un plazo de tres años contados desde el vencimiento y este plazo ha pasado, la extinción por prescripción afecta a la hipoteca y el asiento relativo a esta se puede cancelar directamente. Pero hay que distinguir la prescripción de la acción cambiaria, de la prescripción de la acción hipotecaria, aplicable a la garantía real constituida, por el transcurso del plazo de veinte años previsto en el artículo 128 de la LH. En cualquier caso, como ha sostenido reiteradamente la DGRN, el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda apreciar directamente el Registrador.

Resolución de 31-7-2014

(BOE 23-9-2014)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 11

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.**

El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la LH, solo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque excede de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite.

Resolución de 1-8-2014

(BOE 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de El Vendrell, número 1

#### **TITULARIDAD REGISTRAL: FONDOS DE TITULACIÓN HIPOTECARIA Y DE ACTIVOS.**

La posibilidad de inscripción de bienes inmuebles y derechos reales a favor de los fondos de titulización hipotecaria ha sido hoy en día zanjada por el artículo 27 del RD-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, que ha dado nueva redacción al párrafo final del apdo. 2 de la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al Sistema Financiero. Por tanto los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos están dotados de aptitud para ser titulares de inmuebles que sean percibidos en pago de principal, intereses o gastos de las participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca, activos financieros u otros derechos de crédito que se hubieren agrupado en su activo,

ya sea en un procedimiento judicial o extrajudicial iniciado para el cobro de tales derechos de crédito.

Resolución de 1-8-2014

(BOE 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de Algeciras, número 2

**MONTES: INMATRICULACIÓN DE FINCA COLINDANTE.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, «toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma». El modo en que se expresa el artículo 22 de la Ley de montes, al exigir en toda inmatriculación de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales el previo informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma no permiten, en caso de informe desfavorable por la comunidad autónoma, otra solución que la acordada por el Registrador que es la de suspender la inscripción en tanto no se obtenga informe favorable.

Resolución de 1-8-2014

(BOE 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de Cogolludo

**URBANISMO: NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN.**

Es admisible la práctica de sucesivas prórrogas de la nota marginal prevista en el artículo 5.2 del RD 1.093/97.

Resolución de 1-8-2014

(BOE 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de Girona, número 2

**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. Es igualmente doctrina asentadísima de esta Dirección General (*vid.* por todas, Resoluciones de 16 y 23-12-2010, y 2-4-2014), que el recurso contra la calificación registral solo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del Registrador, rechazándose cual-

quier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. art. 326 LH).

Resolución de 2-8-2014  
(*BOE* 6-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Cádiz, número 3

#### **NULIDAD DE INSCRIPCIÓN: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES.**

Está claro que la resolución judicial de una compraventa, en la que no han sido parte los titulares de cargas posteriores ni fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos, no puede determinar su cancelación automática. En el supuesto de hecho de este expediente se pretende que por sentencia judicial firme se cancele no solo la compraventa declarada nula, sino también los asientos posteriores que no han tenido parte en el procedimiento, cuestión que ya resolviera expresamente la resolución de este Centro Directivo de 24-2-2001, según la cual es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda.

Resolución de 4-8-2014  
(*BOE* 6-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Almería, número 3

#### **INMATRICULACIÓN: FINCA COLINDANTE A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

Comenzando por el análisis del segundo de los defectos señalados por la Registradora, según el cual no es posible la inmatriculación solicitada porque «la finca podría invadir el dominio público hidráulico según informe de la junta de Andalucía, Consejería de agricultura, pesca y medio ambiente, Delegación provincial de Almería». Dicho defecto no puede ser mantenido, pues, con independencia de la insuficiente motivación de la nota de calificación, ya se dijo por este Centro Directivo en las Resoluciones de 12 y 20-12-2013 que «aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante como se deduce del artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. En la calificación recurrida no se expresa duda alguna sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita, pues existe plena correspondencia entre la descripción obrante en el título y en la certificación catastral y tampoco se especifica cual es la finca previamente inscrita (ya sea de titularidad pública o privada), respecto de la que se proyectan las dudas de solapamiento o contradicción (total o parcial), que impiden la inmatriculación. Es más, de la certificación incorporada al expediente y expedida por la propia

Registradora resulta que la finca cuya inmatriculación se suspende «no aparece inscrita a nombre de persona o entidad alguna». No procede pues la alegación de los artículos 205 de la LH y 298 de su reglamento como causas impeditivas de la inmatriculación solicitada. El artículo 84 del RD 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro, aprobado por el RD Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece en su apdo. 2 lo siguiente: «los certificados catastrales tendrán validez durante un año a partir de la fecha de su expedición, siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido». Si se contrasta la fecha de las dos certificaciones catastrales incorporadas tanto a la escritura de compraventa como al acta complementaria, se aprecia de forma clara la validez de las mismas conforme al texto transcrita. Por lo demás, reseñarse su total coincidencia y correspondencia con la descripción obrante en dichos documentos notariales y con la nueva certificación catastral incorporada al expediente y con fecha 12-4-2012. Finalmente, recordar una vez más que para la reducción de las cargas administrativas en el procedimiento registral es necesaria la diligente participación de los Registradores de la Propiedad y en este sentido han de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 41.2 del texto refundido del Catastro, que dispone, «cuando la autoridad judicial o administrativa, o los Notarios o Registradores de la Propiedad obtengan directamente las certificaciones catastrales a que se refiere el párrafo a) del apdo. 1, los otorgantes del documento público o solicitantes de la inscripción registral quedarán excluidos de la obligación a que se refiere el artículo anterior».

Resolución de 4-8-2014

(BOE 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de Orense, número 2

#### INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución 7-4-2009, considera que «el acta complementaria del título público no solo puede utilizarse cuando no existe el documento fehaciente anterior, sino también cuando, existiendo, no es posible que el mismo sirva de antetítulo inmatriculario por cualquier causa, entre las que hay que incluir las diferencias descriptivas entre uno y otro (...) pues, como también alega el recurrente, no puede ser de peor condición aquel cuyo antetítulo no es suficiente que el que carece en absoluto de él». Por lo tanto, el concreto defecto relativo a esta cuestión señalado en la calificación registral ha de ser revocado. Concurren, y con singular relevancia, indicios señalados en la nota de calificación, 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 (cónyuges, en este caso), y sobre todo, la circularidad de la operación efectuada, ya que la finca, que inicialmente era común a dos esposos con carácter ganancial, queda al final del proceso siendo también común a ambos esposos, pero por mitades indivisas, mediante la simple conversión de una comunidad germánica (la sociedad de gananciales) en una comunidad ordinaria por cuotas. Y esa circularidad del resultado, sin necesidad de entrar a debatir de nuevo sobre si la aportación a la sociedad de gananciales o su liquidación son auténticos títulos traslativos a los efectos de permitir la inmatriculación de las fincas que tengan por objeto, conlleva a confirmar el defecto

señalado por la calificación registral. El artículo 53, apdo. 7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». En cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre.

Resolución de 5-8-2014

(BOE 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 1

#### INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

El artículo 53, apdo. 7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». La finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado artículo 53, y la razón por la que el Registrador lo invoca y aplica acertadamente en su nota de calificación es otra bien distinta, cual es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, no se fuerza la coordinación a toda costa y a toda prisa de las fincas ya inmatriculadas con los inmuebles ya catastrados, pero sí que, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes *ab initio*, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. Ahora bien, a la concreta cuestión planteada en este recurso acerca de si es exigible plena coincidencia en el nombre de los colindantes entre los expresados en el título inmatriculador y los expresados en la certificación catastral descriptiva y gráfica, la respuesta ha de ser negativa, y por tanto, ha de revocarse el concreto defecto señalado en la calificación registral relativo a este punto.

Resolución de 6-8-2014

(*BOE* 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de Benidorm, número 3

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

El artículo 415 del RH determina que «no podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior. En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el presidente o el secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el Registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la sustracción». Cabalmente el Registrador suspende la legalización solicitada, basada en el extravío del libro anterior —con su correspondiente denuncia ante la policía—, pues resulta acreditada la existencia del libro que se dice extraviado, como resulta de un asiento posterior de solicitud de apertura de nuevo libro por quien aparece *prima facie* como administradora al exhibir acta de nombramiento junto con el libro legalizado. Frente a ello, no puede alegarse el principio de prioridad, por cuanto dicho principio hipotecario rige en sede de derechos reales (cfr. art. 17 de la LH) y en mucha menor extensión en sede de Registros de personas como el mercantil. Mucho menos aún puede invocarse en materia de legalización de libros de actas, donde debe prevalecer el superior principio de calificación (art. 18 LH).

Resolución de 6-8-2014

(*BOE* 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 7

#### **BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES. ENAJENACIÓN.**

Establecido que el principio de accesoriadad caracteriza la cesión de los créditos hipotecarios, debe hacerse prevalecer las normas relativas a la cesión del crédito frente a las que regulan la cesión de la hipoteca, derecho real que garantiza aquel y que se entiende transmitida con el crédito. Aquí no son aplicables las reglas estrictas de disposición de un derecho real sobre un inmueble, sino las relativas al crédito. Tratándose del pago al ayuntamiento de un crédito hipotecario, el cual ha dado carta de pago, poco justificada está la exigencia de las normas relativas a la enajenación en subasta pública de los derechos patrimoniales municipales, porque lo que importa desde la perspectiva del interés público es la íntegra satisfacción de la deuda pendiente, que es lo que se ha producido en este caso. Es indiferente quien realice el pago mientras se satisfaga en su integridad; máxime cuando en este caso el pago se ha realizado con el conocimiento del deudor —según consta en el expediente— lo que permitirá que exista la subrogación pretendida en la hipoteca (cfr. arts. 1.158 y 1.159 Código Civil). En definitiva entiende este Centro Directivo que más que ante la enajenación de un activo patrimonial del ayuntamiento, estamos ante el pago de una cantidad debida a la Hacienda municipal, que conlleva la subrogación en la hipoteca, por lo que no son aquí aplicables las cautelas adoptadas en la normativa de bienes de las corporaciones locales al exigir subasta pública en los supuestos de enajenación, debiéndose considerar prevalentes, en virtud del principio de accesoriadad, las normas propias del pago.

Resolución de 7-8-2014  
(*BOE* 6-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Santurce

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera *ipso iure* una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento preventido en el artículo 175.2.a del RH. Si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones 28-11-2001, y 11-4-2002). De otro modo: cancelada por caducidad la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el traspase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el Registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda.

Resolución de 7-8-2014  
(*BOE* 6-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Pedreguer

#### SENTENCIA DECLARATIVA DE DOMINIO: INSCRIPCIÓN.

En cuanto al primer defecto es cierto que la posesión no es un derecho real que tenga acceso al Registro (art. 5 LH), pero la sentencia de instancia —confirmada por la audiencia— no se limita a reconocer la posesión legítima del reconviniente, para desestimar la acción reivindicatoria interpuesta por el titular registral, sino que estima en reconvencción la acción declarativa de dominio interpuesta por aquel sobre las debatidas parcelas catastrales 488 del polígono 6 (que se corresponde con la finca registral 4.971) y sobre parte de la 487 (parte por tanto de la finca registral 4.970). Del texto de la sentencia se infiere con claridad que la acción que prospera en reconvencción es declarativa de dominio, al decir expresamente que ha acreditado la propiedad (Fundamento de Derecho noveno). La transcendencia real de la sentencia y por tanto la posibilidad de su inscripción, se manifiesta no solo en este extremo, al declarar el dominio del reconviniente sobre las parcelas citadas, sino al ordenarse la nulidad del acta de notoriedad y la cancelación de las inscripciones derivadas de aquella en cuanto sean incompatibles con el pronunciamiento judicial y por tanto la inexactitud de los asientos registrales (cfr. art. 41 LH). En cuanto al defecto tercero, se dice que el acta de notoriedad declarada nula, por sí misma, no motivó asiento alguno, pues la misma es complementaria del título público de inmatriculación que es el que motivó los asientos registrales de las citadas fincas. Esto en rigor no es así, pues la inmatriculación a que se refieren los artículos 205 de la LH y 298 de su reglamento, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (véase reso-

luciones citadas en los «Vistos») se produce a través de un doble título público, en este caso uno de ellos es el acta de notoriedad. Por lo que si cualquiera de estos es declarado nula, no puede subsistir el asiento que motivaron, salvo que existieran terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. art. 40 letra d) y párrafo último de la LH).

Resolución de 7-8-2014

(*BOE* 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de Iznalloz

#### **SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.**

Como ya ha señalado este Centro Directivo (*vid. Resoluciones de 10-6-2009, 2-11-2012 y 25-4-2014*), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesidad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la administración local de competencia. La Registradora actuó correctamente haciendo aplicación del artículo 80 del RD 1093/1997. y si la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, 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 comunidad autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar las resultas 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 de la Registradora.

Resolución de 8-8-2014

(*BOE* 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid

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

Se debate en este recurso la posibilidad de legalizar un libro de actas, sin que conste inscrito el título constitutivo de la propiedad horizontal o del complejo inmobiliario. Pues bien, la diversidad de las situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, unido a la razón inspiradora de la redacción del citado precepto, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal

índole que recoja intereses específicos. Ahora bien no cabe olvidar que el título constitutivo de una propiedad horizontal o de un complejo inmobiliario forma «un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad» como dice literalmente el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Por esto en los casos —como el presente— en que no figure inscrito el complejo en el Registro de la Propiedad la constitución de esta comunidad, se consignarán sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del RH.

Resolución de 8-8-2014

(BOE 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CUMPLIMIENTO EN LAS RESOLUCIONES JUDICIALES. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

En el presente expediente, presentados en el Registro de la Propiedad decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de títulos cambiarios, la Registradora deniega la inscripción del decreto de adjudicación por estar la finca inscrita a favor de tercero que no ha sido demandado ni citado en el procedimiento, y deniega las cancelaciones decretadas en el mandamiento por haberse denegado la inscripción del decreto de adjudicación, habiendo caducado previamente la anotación preventiva de embargo decretada en el procedimiento de ejecución del que traen causa los referidos documentos, según se desprende del historial registral de la finca. Las exigencias del principio de trato sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro TS ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16-4-2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1-3-2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.* por todas Resolución de 10-2-2014), en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera *ipso iure* una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en

virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del RH dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad.

Resolución de 13-8-2014  
(BOE 6-10-2014)  
Registro de la Propiedad de San Roque

**DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: LEY REGULADORA DE LA SUCESIÓN  
*MORTIS CAUSA*.**

El supuesto de hecho es el siguiente: el señor G.C.R. de nacionalidad británica y residente en España, fallece en Cádiz en el año 2013, bajo testamento abierto otorgado ante Notario español. En él instituyó heredera de todos los bienes, derechos y acciones que el testador poseyere en España a su esposa doña C.L.R. y en caso de que esta le premuriera, a sus hijos G. y P. R., habidos de nupcias anteriormente contraídas con doña D.K.R, por partes iguales entre ellos. Además manifestó que esa disposición era factible conforme a su ley nacional. Alega la recurrente contra la calificación que «el artículo 83 del reglamento 650/2012 permite la elección de Ley aplicable por el causante, aunque aún no esté en vigor dicho reglamento comunitario». Es cierto que el apdo. 2 del mismo precepto adelanta la admisibilidad de la *professio iuris*, ampliando incluso sus términos al periodo de *vacatio legis*, estableciendo que «cuando el causante hubiera elegido, antes del 17-8-2015, la Ley aplicable a su sucesión, esa elección será válida si cumple las condiciones establecidas en el capítulo III o si cumple las condiciones de validez en aplicación de las normas de Derecho internacional privado vigentes, en el momento en que se hizo la elección, en el Estado en el que el causante tenía su residencia habitual o en cualquiera de los Estados cuya nacionalidad poseía». Pero esta norma de derecho transitorio, cuyo objeto es facilitar la preparación de las sucesiones *mortis causa* cuando el testamento sea otorgado con anterioridad a dicha fecha, no resulta aplicable al caso aquí debatido. En primer lugar, porque no puede entenderse realizada la elección de Ley aplicable en el título sucesorio, en cuanto simplemente se reconoce la nacionalidad del causante sin expresa declaración de sometimiento a su Ley nacional, manifestación que ha de ser explícita conforme al considerando 39 del reglamento. Y, en segundo término, porque de acuerdo con el artículo 83.1 «las disposiciones del presente reglamento se aplicarán a la sucesión de las personas que fallezcan el 17-8-2015 o después de esa fecha». En el presente caso, fallecido el causante en 2013 no cabe alegar la aplicación retroactiva del reglamento ni elección de Ley alguna conforme al mismo. En consecuencia, mientras dicho instrumento no se encuentre en vigor, para la resolución de la cuestión ahora planteada debe partirse de la *lex fori*, esto es la española, la cual determina, conforme al artículo 9.8 del Código Civil, que la Ley aplicable es la personal del causante, dado que España no ha firmado el convenio de La Haya de 1989, relativo a Ley aplicable a las sucesiones por causa de muerte que conduce a otras conexiones. Acoge así dicha norma el principio de universalidad de la sucesión, (con la única excepción prevista en su último párrafo a favor de la eventual aplicación de Ley rectora de los efectos del matrimonio), de modo que el fenómeno sucesorio se sujeta siempre a la Ley de la nacionalidad del causante, salvo que las normas de conflicto de esta remitan a la Ley española,

único caso de reenvío admitido por nuestras normas de derecho internacional privado (cfr. art. 12.2 del Código Civil). Sin embargo, ese reenvío de primer grado, como ya afirmó la resolución de este Centro Directivo de 24-10-2007, no debe aceptarse en materia de sucesión por causa de muerte si ello provoca un «fraccionamiento legal de la sucesión», que de esa forma se vería regulada por varias Leyes, ya que el artículo 9.8 del Código Civil está presidido por los principios de unidad y universalidad de aquella. Por tanto, en un caso como el actual en que una parte del patrimonio inmobiliario está ubicado en España, la remisión de la Ley inglesa a la española en cuanto a este último debe ser rechazada, prevaleciendo, por tanto, las normas sobre libertad de testar propias del Derecho inglés, frente a las restricciones que respecto de tales reglas impone la Ley española. Y esto, que se aplica paradigmáticamente, al ámbito de los derechos legitimarios, ha de aplicarse también en relación con la regulación de la reserva vidual del artículo 968 a que se refiere el Registrador en su nota de calificación. Los derechos del reservatario proceden, por tanto, no de una disposición del primer causante o del reservista, sino de un llamamiento legal, lo que implica que dicho llamamiento solo será efectivo cuando esté previsto en la *lex successionis* aplicable *in casu*, lo que no ocurre, como se ha argumentado, en el presente supuesto en el que el reenvío de la Ley inglesa designada por nuestra norma de conflicto (*vid. art. 9.8 del Código Civil*) hace a la Ley española (art. 12.2 del Código) no puede aceptarse, según la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, cuando el resultado de su aceptación parase en una quiebra del principio de unidad de la sucesión, lo que sucedería en el caso objeto del presente expediente de admitirse la aplicación de la Ley sucesoria española a los bienes inmuebles ubicados en España.

Resolución de 14-8-2014  
(BOE 6-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Saldaña

#### DOCUMENTOS PÚBLICOS EXTRANJEROS: NECESIDAD DE LEGALIZACIÓN O APOSTILLA.

El derecho de usufructo es un derecho esencialmente temporal que, como regla general, tiene carácter vitalicio, y que como tal se extingue por la muerte del usufructuario. Ahora bien, el problema surge al no haber acaecido el fallecimiento de la legataria en territorio español y aportarse para acreditar tal hecho una certificación de un Registro extranjero y ello a pesar de ostentar la persona fallecida la nacionalidad española, lo que determina que el Registro civil español sea también competente para practicar la inscripción de defunción. El artículo 36 del RH dispone que «los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de derecho internacional privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España». Este requisito de la legalización establecido por nuestras disposiciones legales para los documentos extranjeros cumple la finalidad de aseverar su autenticidad al objeto de que puedan tener eficacia en España y sean admitidos por las autoridades y oficinas públicas españolas (arts. 323.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 36.1 del RH, y Resoluciones de 6-4-1976 y 8-3-2011). Esta exigencia se predica también respecto de los documentos relativos al estado civil de las personas, respecto de los cuales el Reglamento del

Registro Civil ordena que «a salvo lo dispuesto en los tratados internacionales, requieren legalización los documentos expedidos por funcionario extranjero» (cfr. art. 88), si bien dicha exigencia podrá excusarse si «consta al Encargado (del Registro Civil español) la autenticidad del documento, directamente, o bien por haberle llegado el documento por vía oficial o por diligencia bastante», y sin perjuicio de que en caso de duda fundada sobre dicha autenticidad, «aquel realice las comprobaciones oportunas» (cfr. art. 89). Evidentemente, la regulación relativa a la exigencia de legalización, ha de entenderse aplicable al caso de las certificaciones de defunción expedidas por los encargados de un Registro Civil extranjero, tanto si su destino es su aportación a un Registro Civil español como a un Registro de la Propiedad de nuestro país a fin de acreditar el hecho del fallecimiento de cierta persona, con vistas a inscribir la mutación jurídico-real que de la misma se derive, como ocurre en el caso del presente recurso, relativo a la liquidación de gananciales y adjudicación de herencias, en la que no interviene la esposa del causante como legitimaria por haber fallecido. El cumplimiento del requisito de la legalización, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 8-3-2011, supone en la mayor parte de los casos una serie de complejos trámites que originan dilaciones y gastos perturbadores. Por tal motivo se ha procurado rebajar el rigor de tal exigencia de la legalización en el tráfico internacional mediante la firma y ratificación por parte de España de convenios internacionales que responden a tal objetivo. En este sentido destaca por su importancia el Convenio de La Haya de 5-10-1961, por el que se suprime la legalización de los documentos públicos extranjeros, y se sustituye por el trámite de la apostilla. Ahora bien, el artículo 8 del mismo Convenio de La Haya de 1961 admite que su aplicación quede desplazada cuando en un mismo caso resulte aplicable también un régimen convencional internacional más favorable, en el sentido de contener disposiciones menos rigurosas. Pues bien, en relación con estas dispensas de legalización y de apostilla, en el ámbito del estado civil de las personas, hay que tener en cuenta los Convenios números 16 y 17 de la Comisión Internacional del Estado Civil. Lo que sucede es que estos Convenios no son de aplicación en relación con los certificados de defunción procedentes de Estados que no son parte de los mismos, como ocurre en el caso objeto del presente expediente en el que el certificado aportado procede del Estado de Maine (Estados Unidos). No obstante, se advierte que a la vista de la documentación obrante en este expediente, la autenticidad formal de la certificación del Registro Civil de Maine, acreditativa del fallecimiento de la legataria, sería fácilmente verificable mediante la presentación del testimonio de la sentencia firme dictada por el Juzgado número 2 de Valladolid el 3-12-2010, (juicio ordinario 1.137/2010 A. sentencia número 1.223), en cuyo Fundamento de Derecho primero se concluye como hecho probado que doña N. D. R. falleció en el año 2008 y que además renunció a cualquier derecho en la herencia dejada por su marido, (legado del usufructo vitalicio de un piso). Las circunstancias procesales concurrentes en este caso han de considerarse suficientes para estimar cumplido el requisito de autenticidad que fundamenta la legalización o en su caso la apostilla de los documentos extranjeros en España.

Resolución de 4-9-2014  
(*BOE* 06-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Mogán

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

Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitablemente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. 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 aficción 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, 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.

Resolución de 5-9-2014  
(*BOE* 6-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Las Rozas, número 2

#### **CONCURSO DE ACREDITORES: CANCELACIÓN DE CARGAS.**

Debe partirse, como regla general, de la competencia del Juez de lo mercantil, encargado del concurso, para conocer de todas las incidencias de la ejecución. En efecto, es principio del Derecho concursal que el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso (art. 8 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal). Además, esta competencia del juez del concurso se extiende, en razón a su vis atractiva, no solo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo juez o Tribunal que la hubiera ordenado (cfr. art. 84 de la LH), puede extenderse a favor de esta competencia del juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución. Esta competencia del juez del concurso para cancelar embargos, queda sometida a

una triple condición: a) que la decrete el juez del concurso a petición de la administración concursal; b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados. Ciertamente abierta la fase de liquidación, en el supuesto de haberse aprobado el plan de liquidación, estos requisitos del artículo 55.3 deberán ser adaptados a la nueva situación concursal, puesto que la petición de la administración concursal estará justificada por la aprobación del plan de liquidación en el que se acuerde la cancelación de los embargos, y sin que sea ya exigible como requisito habilitante la continuidad de la actividad profesional o empresarial. Respecto a la exigencia de la audiencia previa de los acreedores afectados deberá entenderse sustituida por la notificación, común en los procesos de ejecución, respecto de titulares de derechos y cargas que han de cancelarse, de conformidad con el principio de trácto sucesivo registral del artículo 20 de la LH y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del artículo 1, párrafo tercero, de la misma Ley. En el caso del presente expediente, se pretende la cancelación de dos anotaciones de embargo. No se trata de acreedores que puedan seguir ejecución singular o aislada y tampoco se trata de créditos que gocen de privilegio especial con arreglo al artículo 90 de la Ley (cfr. art. 149.3 de la Ley Concursal). La cuestión se centra en determinar, si aprobado el plan de liquidación en el que se acuerda la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo, se precisa o no determinar en el mandamiento que se ha dado audiencia a los titulares de las anotaciones de embargo que se pretenden cancelar. Como ha quedado expuesto anteriormente, la exigencia de la audiencia de los acreedores afectados, existiendo un plan de liquidación aprobado, debe entenderse sustituida por la notificación. Tampoco cabe duda alguna de que esta notificación a los titulares de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del Registrador (cfr. art. 100 del RH), por lo que debe en estos términos confirmarse el primer defecto de la nota de calificación. Del artículo 155 de la Ley Concursal, precepto aplicable a los créditos garantizados con hipoteca, aun existiendo plan de liquidación (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo 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. Además, como ya se dijo por esta Dirección General (cfr. Resolución de 18-11-2013) el auto por el que se apruebe el plan de liquidación ha de ser firme. En el presente expediente, se pretende la cancelación de sendas hipotecas constituidas a favor de «Banco de Galicia, S.A.» y de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», en cumplimiento del auto por el que se aprueba el plan de liquidación. Pero esta cancelación de las hipotecas se pretende que se verifique con anterioridad a la enajenación del bien hipotecado, posibilidad que no es admisible, por cuanto, como ha quedado expuesto en el anterior Fundamento de Derecho, el pago de los créditos con privilegio especial y, en su caso, la cancelación de la garantía hipotecaria ha de realizarse en cumplimiento estricto de los requisitos exigidos por el artículo 155 de la Ley Concursal, como consecuencia de la enajenación del bien hipotecado.

Resolución de 5-9-2014  
(*BOE* 6-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Potes

**EXCESO DE CABIDA: ACTA DE NOTORIEDAD CON OPOSICIÓN DE COLINDANTES.**

En el presente expediente se trata de dilucidar si es posible la inmatriculación de un exceso de cabida dándose la circunstancia de que promovida acta de notoriedad a estos efectos la misma concluye con resultado negativo a tal declaración como consecuencia de la oposición de los titulares de los predios colindantes y de la junta vecinal de Bedoya, que alegan el carácter de bien de titularidad pública de la porción que constituye el exceso cuya inscripción se pretende. En el supuesto de hecho de este expediente, produciéndose la oposición de los colindantes y de la junta vecinal y surgiendo dudas sobre si pertenece al recurrente la titularidad de la porción constitutiva del exceso, es evidente que no puede procederse a la inscripción pues ni resulta acreditado, sino contradicho, el presupuesto indispensable de la previa adquisición de dicha superficie, ni consta, en consecuencia, documentado el exceso. Existiendo dicha controversia no puede el Registrador decidir sobre la misma, ni admitir alegaciones de los recurrentes que no obran debidamente documentadas, pues en definitiva la determinación de quien sea el propietario de la finca debe decidirse o bien por acuerdo de los interesados o, a falta de este, por la oportuna resolución judicial, solución a la que apunta el artículo 203.9 de la LH antes transcrita.

Resolución de 6-9-2014  
(*BOE* 6-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Madrid, número 18

**LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES POR SENTENCIA: LÍMITES DE LA FACULTAD DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.**

En el presente expediente (sin poder entrar en la justificación que el recurrente hace del carácter de la vivienda como habitual familiar, dada la necesidad de tomar en consideración tan solo los documentos tenidos en cuenta en la calificación), se da la circunstancia específica y determinante de que el carácter ganancial de la vivienda ha sido declarada por sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Madrid, de fecha 12-1-2012, en proceso de liquidación de gananciales, ante la falta de acuerdo de los cónyuges en el procedimiento de separación contenciosa número 61/2009. En la ejecutoria que se acompaña se determina el inventario de la sociedad de gananciales y se declara expresamente el carácter ganancial de la indicada vivienda. No puede afirmarse en este caso, en contra de lo sostenido en la nota de calificación, que estemos propiamente ante un negocio jurídico de aportación a la sociedad de gananciales —en cuyo caso sí sería necesaria la expresión de la causa negocial y su formalización en escritura pública—, sino ante una sentencia firme dictada en procedimiento de formación de inventario, en la que expresamente se atribuye a la vivienda su anterior carácter ganancial, sin que pueda el Registrador en el ejercicio de su calificación registral calificar el fondo de la resolución judicial (cfr. art. 100 del RH) ni por tanto discutir

las razones de la atribución de la ganancialidad. Ciertamente hubiera sido más clarificador que se expresaran las razones del carácter ganancial de la vivienda (v.gr. el pago de su precio aplazado con fondos gananciales durante el matrimonio por su carácter de vivienda familiar conforme al art. 1.354 Código Civil) pero lo cierto es que existe una sentencia firme que declara tal ganancialidad, debiendo el Registrador a efectos de inscripción considerar esta como título previo a la disolución en el convenio regulador aprobado judicialmente. Por lo que igualmente han de decaer los demás motivos que fundamentan el primer defecto de la nota de calificación, relativos a la exigencia de escritura pública y la imposibilidad de que la atribución de ganancialidad haya de recaer exclusivamente sobre bienes adquiridos durante la vigencia de la sociedad de gananciales, sin que se haga preciso hacer más consideraciones. Pasando al estudio del segundo defecto, la disolución de la sociedad de gananciales queda acreditada por la sentencia de fecha 12-1-2012, si bien, como afirma el Registrador, la inscripción en el Registro civil de la sentencia de separación, nulidad o divorcio es previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad. El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil en su apartado sexto, determina que «en las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, Tomo y Folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el libro de familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable».

Resolución de 8-9-2014

(*BOE* 6-10-2014)

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

**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 11-9-2014

(*BOE* 6-10-2014)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 5

**SEGURO DECENAL: ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA POR EL ADQUIRENTE DEL AUTOPROMOTOR.**

Limitado el objeto de este expediente, como resulta del escrito de la recurrente, a la segunda de las objeciones a la inscripción contenidas en la nota del Registrador, la cuestión a debatir se centra en lo siguiente: construida en su día una vivienda unifamiliar para uso propio por un autopromotor y enajenada dentro del período de diez años desde su construcción, e inscrita dicha adquisición, el entonces comprador la vende ahora dentro de dicho período a un tercero que

exonera de la constitución de la garantía prevista en el artículo 19 de la Ley de ordenación de la Edificación. El Registrador suspende la inscripción porque no se acredita la constitución del seguro decenal. La Notaría recurrente entiende que dicho requisito no puede exigirse de quien no es el autopromotor por ser un tercero a la responsabilidad que el seguro está destinado a cubrir. Tratándose de una compraventa ulterior de una vivienda que fue enajenada por el autopromotor, el escrito de recurso centra su argumentación sobre la imposibilidad de que sea el ahora titular registral el que lleve a cabo la acreditación del uso propio en cuanto no obligado en ningún caso por las consecuencias del hecho constructivo. Pero como decíamos al principio no es esta la cuestión pues con independencia de cuál sea el contenido de su responsabilidad frente al ahora adquirente lo decisivo, para proceder a la modificación del contenido del Registro, es que se acredite debidamente que concurren las circunstancias que permiten el levantamiento del cierre registral previsto en el citado artículo 20 de la Ley 38/1999. Y lo cierto es que no se produce tal concurrencia pues aunque el adquirente exonera de la obligación de constituir la garantía (en términos que coinciden con las previsiones de la disposición adicional segunda de la misma Ley), no se ha acreditado que el autopromotor utilizó la vivienda. El mero hecho de que se trate de una transmisión ulterior a la realizada por el autopromotor no libera de dicha obligación dados los términos en que se pronuncia el texto legal y su finalidad protectora. Tampoco el mero hecho de que exista una inscripción en el Registro puede considerarse como justificación de que en su día se llevó tal acreditación y no solo porque dicha circunstancia no consta en el caso presente sino, sobre todo, porque con independencia de cuáles fueron las circunstancias en que aquella se produjo, el Registrador califica ahora de forma independiente y de acuerdo al contenido del Registro y a la documentación que se le presenta. En definitiva es la falta de acreditación de que concurren los requisitos que enervan el cierre registral, y no la eventual falta de responsabilidad del transmitente, la que impide en el supuesto que da lugar a este expediente acceder a la pretensión de la recurrente.

Resolución de 11-9-2014  
(BOE 6-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Barbastro

#### PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO: VÍAS PECUARIAS EN ARAGÓN.

De conformidad con la normativa aragonesa sobre vías pecuarias (*vid. art. 13 de la Ley 10/2005, de 11 noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón*), corresponde a la administración de Aragón la defensa de sus vías pecuarias promoviendo incluso su inscripción en el Registro de la Propiedad así como la adopción de las medidas de recuperación y restablecimiento que sean procedentes (art. 16), o la realización del oportuno deslinde o su modificación incluso en perjuicio del titular registral (art. 19), pero siempre en el ámbito de un expediente administrativo en el que haya sido oído el interesado con pleno respeto a los derechos que le reconoce la Ley en defensa de su posición jurídica. En definitiva, no puede cerrarse el Registro de la Propiedad a una solicitud de inscripción cuando el supuesto de hecho es distinto del que para la aplicación de dicha medida contempla el ordenamiento y sin perjuicio de las acciones que la administración pueda llevar a cabo en ejercicio de su facultad de autotutela si considera que

su patrimonio sufre una situación antijurídica (cfr. art. 41 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). La protección del dominio de las Administraciones Públicas en relación al Registro de la Propiedad viene regulada en nuestro ordenamiento de diversos modos sin que las previsiones legales para un supuesto concreto puedan ser de aplicación en supuestos distintos (*vid. Resoluciones de 12 y 20-12-2013*).

Resolución de 12-9-2014  
(BOE 06-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Cogolludo

#### **HIPOTECA: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES.**

Como ya ha declarado esta Dirección General, la Ley 1/2013, de 14 de mayo impone para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercado hipotecario y que el valor de tasa-ción a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación. Para ello, a través de su artículo 7 da nueva redacción al artículo 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el mismo sentido se modifica el artículo 129 de la LH. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredeite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasean la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Asimismo, es doctrina de este Centro Directivo que dicha exigencia es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor, pues atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, es requisito necesario con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. Para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de dichas cláusulas tercera, en lo relativo al procedimiento directo de ejecución (si bien la escritura se refiere al desaparecido judicial sumario del art. 131 de la LH), y cuarta, relativa al procedimiento extrajudicial, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. arts. 19 bis y 322 de la LH). Como sucedía en el caso del defecto anterior, el artículo 693.2 es aplicable para el caso de ejecución directa sobre bienes hipotecados. Por lo que podría igualmente reclamarse la deuda sin la limitación legal contenida en dicho artículo mediante la venta extrajudicial ante Notario, si bien en este caso siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, el procedimiento de ejecución ordinaria previsto y así mismo podría el ejercitar la acción hipotecaria en declarativo ordi-

nario. Por lo que el defecto decaería mediante la solicitud expresa de inscripción parcial de la escritura, con exclusión de las cláusulas tercera y cuarta, en los términos antes dichos. Es asimismo doctrina de esta Dirección General que el Registrador podrá realizar una actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, desde luego cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador. Ahora bien la declaración por el Registrador en este sentido debe estar debidamente argumentada no bastando como en este caso la mera invocación de una sentencia que además no se ajusta al supuesto de hecho de este expediente.

Resolución de 13-9-2014  
(BOE 9-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Salou

**COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO FRENTE A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA EN MATERIA DE RECURSO GUBERNATIVO: STC 16-1-2014. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

Como se desprende de la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 16-1-2014, el artículo 1 de la Ley 5/2009 del Parlamento de Cataluña no puede extender la competencia autonómica a la resolución de recursos fundados en Derecho civil común o en otros Derechos civiles forales o especiales «en ningún caso», y por tanto tampoco cuando el recurso o la calificación impugnada esté basada, además, en motivos relacionados con la infracción del Derecho civil catalán. «Tal es, en definitiva, la única interpretación adecuada a la legalidad constitucional que cabe efectuar del artículo 1 en conexión con el artículo 3.4», dice el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 16-1-2014 (fundamento jurídico tercero). En conclusión, procede mantener la actual doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación de la Ley 5/2009, de 28 de abril, en el sentido de ser competente para resolver los denominados «recursos mixtos» contra la calificación negativa de los títulos que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, mercantil o de Bienes muebles de Cataluña. Doctrina que resulta plenamente aplicable en el presente caso en el que si bien el defecto opuesto en la calificación recurrida se refiere a un requisito establecido en la Ley catalana del Derecho a la Vivienda, sin embargo, como ya se ha apuntado, lo que se plantea y debate en el presente expediente no es la procedencia en Derecho de tal defecto o causa obstativa para la inscripción, sino una cuestión previa de carácter procedimental cual es la interpretación del artículo 254 de la LH, en relación con la exigencia de que la calificación sea global y unitaria que impone el artículo 258 de la misma Ley. Cuestión eminentemente y sin ningún género de dudas sujeta a la legislación hipotecaria, y por tanto al derecho estatal, a la cual, además, se remite de forma expresa el artículo 3.1 de la reiterada Ley 5/2009 de Cataluña al señalar que «la legitimación para interponer los recursos establecidos por la presente Ley, la forma de intervención, el contenido, los plazos de presentación y la tramitación son los fijados por la LH». Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del RH permite volver a presentar

dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador —él mismo, o quien le suceda en el cargo— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Pero es que, además, incluso en el caso de que el documento hubiese sido devuelto dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, tampoco estaríamos ante una calificación parcial sucesiva, pues en el caso objeto del presente expediente la que el recurrente considera como primera calificación no es tal, sino la comunicación de la suspensión de la calificación en cumplimiento del imperativo normativo impuesto por el artículo 254 de la LH.

Resolución de 15-9-2014

(*BOE* 9-10-2014)

Registro de la Propiedad de La Rambla

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

En la actualidad es pacífica, en doctrina y jurisprudencia, la consideración de la legítima como una *pars bonorum* o en su caso *pars hereditatis*. Por su parte, este Centro Directivo en Resolución de 13-6-2013, así como en otras anteriores citadas en el apartado «Vistos», señala que la especial cualidad del legitimario, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y participación de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y participación de herencia (art. 1.057.1 CC).

Resolución de 16-9-2014

(*BOE* 9-10-2014)

Registro de la Propiedad de Cuenca

#### **RECURSO GUBERNATIVO: DEFECTOS NO PLANTEADOS POR EL REGISTRADOR EN SU NOTA.**

El Registrador en su nota tan solo predica la necesidad de la licencia que exige para la inscripción en relación con la modificación de la obra nueva (no de la constitución del régimen de propiedad horizontal), y lo hace con cita de preceptos legales y reglamentarios alusivos exclusivamente a las declaraciones de obra nueva. Es en su informe preceptivo en el que introduce la cuestión, conexa pero claramente distinta, de la constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal y los preceptos legales que se refieren a la misma. Pero como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (*vid.* entre otras la Resolución de 29-2-2012), el informe es un trámite en el que el Registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos (cfr. arts. 326 y 327 de la LH y Resolución de 14-12-2010). Y lo mismo cabe decir en relación con el mismo defecto señalado por el Registrador sustituto en su calificación.

Resolución de 16-9-2014

(*BOE* 9-10-2014)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 4

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática *ipso iure*, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

Resolución de 17-9-2014

(*BOE* 9-10-2014)

Registro de la Propiedad de Jávea, número 2

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

Como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquellas. Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28-6-2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6-6-2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del Registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el juzgado que seguía la ejecución (art. 100 del RH)». Sigue afirmando el alto tribunal que la sentencia que confirmó aquella resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al Registrador de la Propiedad facultades no previstas en la Ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al Registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso». Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática *ipso iure*, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no

admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

Resolución de 18-9-2014  
(*BOE* 9-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Fraga

**PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.**

Este Centro Directivo tiene declarado (*vid. Instrucción de 5-2-1987 y Resoluciones citadas en los «Vistos»*), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la LH y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo —Sala Tercera— de 16-6-1990 y de 7-6-2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el art. 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del art. 332 del RH), y legítimo (cfr. art. 332.3 del RH). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo —Sala Tercera— de 24-2-2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el artículo 222.7 de la LH que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho». Pero el Registrador, como ha señalado la reciente Resolución de 30-5-2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no solo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el Registrador al peticionario de la información. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros

del Registro, será el Registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada. Es evidente que si el solicitante es el propio titular, no puede cuestionarse que pueda tener conocimiento de cualquier asiento que conste extendido en el historial del inmueble. Únicamente cabría plantearse si pueden facilitarse datos sensibles de anteriores titulares o en caso de cotitularidad los asientos, como sucede en este supuesto, de los restantes condueños, extendidos en asientos relativos exclusivamente a los derechos de estos y que no afecten al interés del titular que reclama la información, siendo preciso analizar las circunstancias del caso concreto y la naturaleza de los datos salvaguardables.

Resolución de 27-9-2014  
(BOE 27-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Cieza, número 1

**REPRESENTACIÓN: ARTÍCULO 98 LEY 24/2001. DERECHO DE OPCIÓN: EJERCICIO Y CONSIGNACIÓN.**

La primera cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si al objeto de acreditar las facultades representativas, es suficiente hacerlo en relación a una certificación emitida por el Registrador Mercantil o si, por el contrario, es requisito imprescindible que el Notario manifieste que ha tenido a la vista copia autorizada de la escritura de nombramiento y aceptación de administrador. Ciertamente la certificación del Registro Mercantil sería título acreditativo de las facultades representativas, si aquella certificación fuera posterior al otorgamiento de la escritura de ejercicio unilateral de la opción de compra, de forma que se acreditaría que en el momento del otorgamiento del negocio estuviera inscrito el cargo de administrador. Es decir la reseña de las facultades representativas debe estimarse suficiente (en virtud del juego de la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales —cfr. art. 20 del Código de Comercio—) cuando queden acreditados los datos de dicha inscripción mediante el acompañamiento a la escritura calificada de la certificación registral correspondiente de fecha posterior al otorgamiento de aquella. No obstante, conviene recordar que este Centro Directivo ha venido señalando (cfr. Resolución de 3-7-2013) «que el Registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro mercantil, el libro de incapacitados según el índice general informatizado y otros Registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que podría haber obtenido dicha información del Registro Mercantil». El párrafo segundo, del apartado sexto del artículo 175 del RH determina que «en consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes: (...) Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de estos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación» (en un establecimiento bancario o caja oficial el valor de los bienes

o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto. Pretende el recurrente, de manera unilateral, imputar al pago del ejercicio del derecho de opción dos pagarés endosados al concedente con fecha, según recibo privado, de 28-9-2011, y en base a dicha imputación no realizar consignación alguna, por haberse realizado dicho pago con anterioridad a la constitución de la hipoteca. No obstante resultar extraño que el pago por el ejercicio del derecho de opción se verifique con anterioridad no ya a su ejercicio (escritura de 20-3-2014), sino incluso a la fecha de constitución del mismo derecho de opción (escritura del derecho de opción de 30-9-2011) —lo cual podría plantear dudas respecto a la causa del contrato de opción—, debe entenderse que dichos hipotéticos pagos, que además no quedan indubitablemente justificados, ni acreditado que lo fueran en pago del ejercicio del derecho de opción y no a otra posible obligación existente frente al concedente, no pueden ser oponibles a tercero, como se deduce del artículo 32 de la LH, para lo cual hubiera sido necesario su adecuado reflejo registral, cumpliendo los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.

Resolución de 29-9-2014

(BOE 27-10-2014)

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 7

#### **HIPOTECA: CLÁUSULA MANUSCRITA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 6 DE LA LEY 1/2013.**

El párrafo 2 del artículo 6 de la Ley 1/2013 establece que «los contratos que requerirán la citada expresión manuscrita serán aquellos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir». Por lo tanto ha de decidirse si la interpretación literal de la norma al referirse al «prestatario persona física» excluye al «hipotecante no deudor persona física», como considera el notario autorizante y recurrente o, si por el contrario, la interpretación lógica y sistemática del precepto obliga a extender la obligatoriedad de expresión manuscrita a los hipotecantes no deudores, personas físicas, como estima el Registrador. El hipotecante no deudor queda afectado directamente por la limitación a la variabilidad de los intereses y por el hecho de constituir el bien hipotecado su vivienda habitual. De ahí las previsiones que establecen las cláusulas décima y undécima del título calificado, en relación a la posible ejecución futura de la vivienda, estableciendo cautelas y limitaciones respecto de los intereses de demora que estableció la Ley 1/2013 al dar nueva redacción a los artículos 114.3, 575 bis, 579 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta interpretación extensiva es coherente además con la función informadora exhaustiva que corresponde al Notario en la autorización de estos préstamos (arts. 17 bis de la Ley del Notariado y 147 de su Reglamento). Por ello se debe procurar una interpretación de las normas *pro consumatore*, que impide la interpretación literal, como pretende el recurrente, sino que, contrariamente, ha de favorecer la información y por ende la protección del usuario de servicios financieros (aunque no aplicable a los préstamos hipotecarios, cfr. artículos 5 y 16 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo que traspone la directiva 2008/48/CE).

Resolución de 29-9-2014  
(*BOE* 27-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Almería, número 3

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

Se debate en el presente recurso si es inscribible un testimonio de sentencia dictada en procedimiento de divorcio que aprueba el convenio regulador aportado a los Autos, en el que se contiene en su apartado sexto —división, liquidación y adjudicación de bienes proindiviso— la liquidación de la vivienda familiar adquirida por los cónyuges con carácter previo a la celebración del matrimonio y sin que ulteriormente se le hubiera conferido carácter ganancial. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común. Y en este sentido resulta indubitable que el contenido del convenio regulador debe hacer necesariamente referencia, entre otras cuestiones, a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial (arts. 90 del Código Civil y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil citados en los «Vistos»). Por este motivo, el propio Código restringe la actuación del juez, a falta de acuerdo, a las medidas anteriores (art. 91), como restringe también la adopción de medidas cautelares al patrimonio común y a los bienes especialmente afectos al levantamiento de las cargas familiares (art. 103). En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio, (acuerdo de división, asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y compensación del saldo acreedor resultante de la liquidación de los bienes gananciales), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial.

Resolución de 30-9-2014  
(*BOE* 27-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Oviedo, número 5

**QUIEBRA: ALCANCE DE LA INEFICACIA PREVISTA POR EL ARTÍCULO 878 DEL CÓDIGO DE COMERCIO PARA LOS ACTOS REALIZADOS DURANTE EL PERÍODO DE RETROACCIÓN.**

La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si constando inscrita la declaración de quiebra de la sociedad transmitente, es inscribible una escritura de compraventa otorgada con anterioridad al Auto de declaración de quiebra, pero durante el periodo de retroacción de la misma, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 878.II del Código de Comercio derogado por el apartado 3.<sup>o</sup> del número 3 de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. La STS 1.630/2014, de 9 de abril, ha plasmado definitivamente la posición del Alto Tribunal en relación con la interpretación del 878 del Código de Comercio, dejando claro que la jurisprudencia ha evolucionado en el sentido de que la ineficacia a que alude este artículo responde a la categoría jurídica de la rescisión cuyo fundamento último se encuentra en el agravio jurídico patrimonial esto es en el perjuicio. Lo que se acomoda mejor al artículo 1.366 LEC

1881 que al legitimar a los síndicos «para pedirla retroacción de los actos que en perjuicio de la quiebra haya hecho el quebrado en tiempo inhábil» presupone que la ineficacia de los actos realizados en periodo de retroacción afecta solo a aquellos que sean perjudiciales para la masa. De este modo procede interpretar conjuntamente ambos preceptos (art. 878 II C.Com. y art. 1.366 LEC 1881) y considerar ineficaces solo los actos comprendidos en el periodo de retroacción que ocasionen un perjuicio para la masa de la quiebra. Calificada por tanto por la más reciente jurisprudencia la ineficacia del derogado artículo 878.II del Código de Comercio como un supuesto de rescisión y no de nulidad, nada impide que pueda practicarse la inscripción de la transmisión objeto del presente recurso. Ahora bien, constando inscrito con anterioridad, el Auto firme de declaración de la quiebra de la transmitente y la retroacción de sus efectos al periodo comprendido de la transmisión, queda por determinar si procede o no la cancelación de la inscripción de la quiebra. Consecuentemente con lo manifestado en esta STS de 8-4-2014, el Registro de la Propiedad seguirá publicando la existencia de una posible causa de rescisión que sea oponible a tercero conforme a lo dispuesto en los artículos 34 y 37.1.<sup>o</sup> de la LH. Será preciso, por lo tanto, que por el juzgado que conozca la quiebra se expida, en el caso de que el proceso de quiebra haya concluido sin haberse ejercido esta especial acción de rescisión del artículo 878.II del Código de Comercio, el correspondiente mandamiento cancelatorio, lo cual es coincidente con la doctrina mantenida por esta Dirección General desde su Resolución de 8-11-1990.

Resolución de 30-9-2014

(BOE 27-10-2014)

Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 1

#### **HIPOTECA: NOVACIÓN Y VALOR DE TASACIÓN PARA SUBASTA.**

Para la tramitación del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados es necesario que los interesados fijen en la escritura de constitución de la hipoteca el precio en que tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta (art. 682.2, núm. 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales. Por ello el tipo para subasta no solo se hace constar en la escritura de constitución de la hipoteca, sino también en la propia inscripción causada por aquella (art. 130 de la LH). La Ley 1/2013, de 14 de mayo impone ahora para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como requisito legal para poder ejercitarse la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercado hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación. A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de

constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la LH, surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos. La doctrina de este Centro Directivo no equipara a todos los efectos legales la ampliación de responsabilidad hipotecaria con la constitución de una segunda hipoteca, equiparación que se ha realizado a efectos del rango o preferencia de la ampliación cuando existan acreedores o titulares intermedios. Pero sin haber llegado a extender dicha equiparación respecto a los requisitos de la ejecución procesal, pues la diferencia entre ambos supuestos es muy clara y determina igualmente que no pueda aplicarse a la ampliación la normativa de la constitución en este aspecto relativo a la tasación para subasta, pues daría lugar a consecuencias ilógicas, especialmente en un supuesto como el presente en que por voluntad de las partes, a la vista de los términos concretos en que se ha pactado la novación, que ha dado como resultado el establecimiento de un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante o, si se quiere, para la total deuda resultante de la acumulación de dos obligaciones, lo que lleva, de la mano del principio de accesoriedad, a admitir que la hipoteca, en tanto que derecho real que atribuye a su titular el *ius distrahendi* o derecho a provocar la enajenación forzosa sobre la cosa dada en garantía, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, procesalmente actuará, en vía de principios, de forma unitaria, lo que implica una tasación igualmente única (pues no puede coexistir simultáneamente y para una única ejecución y una misma subasta dos tasaciones o tipos de subastas distintos, la inicialmente fijada en la escritura de constitución y la posteriormente resultante de la tasación realizada conforme a la legislación del mercado hipotecario y con ocasión de la ampliación).

Resolución de 1-10-2014  
(BOE 30-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SUCESIÓN PROCESAL.**

Para resolver la cuestión debe partirse de que por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. Resolución de 11-9-2006). Por ello, corresponde al juez apreciar la sucesión procesal del demandante (art. 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), por lo que no debe haber obstáculo para practicar la prórroga de la anotación de embargo, ni para la expedición de la certificación de dominio y cargas del

artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni para la inscripción del resultado del procedimiento de ejecución aunque la adjudicación se verifique a favor del cesionario, sin necesidad de asiento previo a favor de este, a modo de tracto sucesivo, por cuanto, como ha quedado expresado, lo que accede al Registro es la medida cautelar ordenada en el proceso de ejecución. Todo ello se entiende sin perjuicio de que la sucesión procesal en la posición de anotante, apreciada judicialmente y resultante del mandamiento, pueda ser objeto de nota marginal en la anotación de embargo, pues dicha nota puede tener la consecuencia, en la hipótesis de ejecución de una carga con rango preferente, de precisar la comunicación en la expedición de certificación de cargas y gravámenes al nuevo titular de la anotación.

Resolución de 1-10-2014  
(BOE 30-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Torrox

#### **DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.**

Como ha reiterado este Centro Directivo, uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las Resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. Cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.

Resolución de 2-10-2014  
(BOE 30-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Valencia, número 3

#### **HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR LOS HEREDEROS.**

De acuerdo con la reiterada doctrina del Tribunal Supremo y de este Centro Directivo (cfr. las Sentencias y las Resoluciones citadas en los «vistos» de la presente), los herederos mayores de edad que tengan la libre administración de sus bienes y capaces pueden verificar la partición del modo que tengan por conveniente —cfr. artículo 1.058 del Código Civil—, por lo que en principio no se advierte obstáculo alguno para que los otorgantes, mayores de edad y capaces, puedan transmitirse recíprocamente bienes por cualquier título adecuado (cfr. arts. 609, 618 y siguientes, 1.255 y 1.261 a 1.263 del Código Civil). En el presente caso los herederos que tienen dichas cualidades exteriorizan debidamente el completo negocio celebrado que justifica jurídicamente el resultado perseguido respecto del exceso de adjudicación existente, con fijación de los derechos respectivos de los partícipes en la propia adjudicación, sin que deban realizarse pago de ninguna compensación, y con expresión de todos los elementos negociales que deben ser objeto de calificación registral. Concretamente, la causa está expresada en la escritura calificada, al detallar que aun cuando exista un exceso de adjudicación han convenido que el adjudicatario no tenga que realizar compensación alguna por ello, lo que hace gratuita dicha adjudicación excedentaria (cfr. el art. 1.274 del código civil, según el cual la causa en este caso es la mera liberalidad de los bienhechores).

Resolución de 2-10-2014  
(*BOE* 30-10-2014)  
Registro de la Propiedad de Escalona

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Consta pues en los asientos registrales, bajo la salvaguarda de los Tribunales, una identificación de la finca cuyo trato se pretende reanudar que es incompatible con la expresada en el auto calificado. Esta observación, que ahora se pone de manifiesto en relación con la identidad de la finca inscrita, no pudo hacerse al tiempo de la expedición de la referida certificación, porque, como se ha señalado, deriva de los datos identificativos que aparecen en un asiento practicado con posterioridad sobre la finca matriz. Al objeto de prevenir esta situación se pudo solicitar anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento de reanudación de trato sucesivo (art. 283 del RH) y sin embargo no se realizó actuación alguna en este sentido (véase Resolución de 11-7-2009).

Resolución de 2-10-2014  
(*BOE* 30-10-2014)  
Registro de la Propiedad de A Coruña, número 6

**DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: CALIFICACIÓN DE LOS TRÁMITES ESENCIALES.**

Por imponerlo así el artículo 99 del RH, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento» y «a la relación de este con el titular registral». Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral, como se ha dicho, figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las Leyes para evitar su indefensión (cfr. art. 24 de la Constitución Española). En el procedimiento de apremio se exigen una serie de notificaciones de actos y resoluciones que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para la persona contra la que se dirige el procedimiento. De ahí la necesaria calificación de tales extremos a fin de evitar la indefensión del interesado (cfr. arts. 24 de la Constitución Española y 20 de la LH). La doctrina del Tribunal Constitucional impide restringir el concepto de trámites esenciales del procedimiento de apremio, a los efectos de la interpretación que al mismo se le ha de dar en el contexto del artículo 99 del RH, a la providencia de apremio y a la diligencia de embargo, debiendo ampliarse a aquellos otros frente a los que el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social atribuye específicos derechos de defensa. A la suma de los argumentos ya expresados, se une la propia dicción literal del artículo 122.2 que remite como requisitos que deben figurar en el certificado «todas aquellas circunstancias que, en su caso, sean precisas para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria»; y dentro de estas circunstancias están, sin duda, aquellas que afecten a los trámites esenciales del procedimiento entre los que se encuentran los reseñados por el Registrador en su nota de calificación, esto es, la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo para la subasta, puesto que el artículo 110.2 del

Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social concede al deudor el derecho de presentar frente a tal valoración otra contradictria, y la notificación al mismo deudor, y a su cónyuge, del acuerdo de enajenación de los bienes, o providencia de subasta, conforme a lo previsto en el artículo 116.2 del mismo Reglamento, pues en dicha notificación se ha de hacer constar, según ordena el párrafo final del citado precepto, el derecho del deudor de liberar el bien pagando la totalidad de la deuda perseguida, incluidos el recargo, intereses y las costas del procedimiento, además de determinar el plazo para la presentación de las ofertas.

Resolución de 2-10-2014

(BOE 30-10-2014)

Registro de la Propiedad de Plasencia

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

En el supuesto de hecho del presente recurso, no puede decirse que exista efectiva interrupción del trato cuando los promotores del expediente son los compradores de la viuda del titular registral quien actúa según el propio contrato «...con el más amplio y total consentimiento y acuerdo de sus hijos A. y R.G.G....», quienes además son firmantes del documento, y todos ellos resultan ser los únicos herederos del titular registral según la protocolización notarial del cuaderno particional, otorgada por los citados señores, a que hace referencia el auto calificado. De forma que, si bien es cierto que el artículo 40.a) de la LH parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la posibilidad de 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), por lo tanto en este caso bastaría la elevación a público del citado contrato privado de compraventa. tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para otorgar la citada documentación, dado que todos los interesados, como herederos del titular registral o como adquirentes posteriores, aparecen en el expediente, ya sea notificados ya como promotores del mismo, con constancia de sus circunstancias personales.

Resolución de 2-10-2014

(BOE 30-10-2014)

Registro de la Propiedad de Cangas de Narcea.

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: OBLIGACIÓN DEL REGISTRADOR.**

La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de determinar si es correcta la negativa registral a calificar un documento presentado como título único bajo un determinado asiento de presentación —en este caso el testimonio de una sentencia—, so pretexto de que ese mismo documento ya fue aportado como documento complementario de otros documentos notariales que anteriormente provocaron ya una nota de calificación negativa en otro procedimiento registral derivado de un asiento de presentación anterior, hoy ya no vigente. por

todo ello, como también ocurrió en el caso abordado en la Resolución de este Centro Directivo de 5-3-2014, «no nos encontramos ante un recurso contra la calificación del Registrador, sino ante una queja por su forma de proceder al ejercer la función calificadora», o, más propiamente en este caso, una queja por la negativa a calificar.

Resoluciones de 3-10-2014

(BOE 31-10-2014)

Registros de la Propiedad de Rubí, número 1 y Tarrasa, número 1

#### **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 de 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 de 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 RD 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 lo 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 hipotecaria, 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 orga-

nización 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. 1.137 *in fine* y 1.141 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 1.129 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 de 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 accesoria, teniendo que examinarse en cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Y es doctrina legal reiterada (*vid.* sentencias de 9-3-2001, y 4-7 y 12-12-2008), que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concurre 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 acreedores, 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 1.256 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 expre-

sa 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 de 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 lleva 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 accesoria, 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) «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 comprobase 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 del 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 transcendencia 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 incurriera en tales situaciones. Por ello, el defecto tal y como está formulado (basado en una alegación general a la falta de transcendencia real de tales cláusulas) no puede ser confirmado. El Registrador en su preceptivo informe afirma que dichas cláusulas no pueden adquirir transcendencia 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. 1.857 CC) y la indeterminación que deja al arbitrio de una de las partes el plazo del contrato (art. 1.256 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 toto*, no suspende la inscripción de la cláusula en su totalidad,

sino únicamente la locución «a juicio de los acreditantes», por contraria al artículo 1.256 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, 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 fueron 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.

Resolución de 3-10-2014

(BOE 31-10-2014)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 5

**DIVISIÓN HORIZONTAL: LICENCIA. REQUISITOS FISCALES: OBLIGACIÓN DEL REGISTRADOR. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD.**

Impone dicho artículo 17.6 del TR de la Ley de Suelo terminantemente que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario —no del previamente diferenciado régimen de propiedad horizontal— deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes: a) cuando el número y características de los elemen-

tos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquél; b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos». De este modo ha sentado este Centro Directivo (*vid. Resolución de 21-2-2014*) que la autorización de la administración competente solo se exige para los casos de constitución o modificación de un complejo inmobiliario privado y no de un régimen de propiedad horizontal, salvo que las excepciones señaladas por Ley y siempre que no se encubra tras la constitución del régimen de propiedad horizontal un verdadero complejo inmobiliario —circunstancia no planteada por el Registrador en la nota— o que la legislación de la Comunidad Autónoma aplicable sujete la división horizontal como operación específica a licencia de forma expresa, cuestión que tampoco ha sido considerada por el Registrador en el presente expediente. Ahora bien, la falta de necesidad de una licencia administrativa expresa, no excluye que el régimen de división horizontal deba adecuarse a la licencia obtenida para la obra nueva. De este modo el artículo 53 de las Normas Complementarias al RH en materia urbanística, dispone que «para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión». El segundo defecto recurrido, es el referente a la necesidad de haber presentado la correspondiente autoliquidación, declaración o comunicación relativa al impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana en relación a adjudicación de los elementos privativos a los diferentes copropietarios de la finca matriz en función de sus respectivas cuotas que se realiza en la escritura calificada, también debe mantenerse. Poner 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, si por tener dudas de su sujeción o no y para salvar su responsabilidad, exige 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. Hallándose suspendida la inscripción de un derecho contenido en un título previo al ahora calificado y que atribuye a su titular facultades que, al menos en apariencia, pueden, en caso de inscribirse, afectar al desenvolvimiento del título posterior, deberá suspenderse la calificación de este en todo lo que pueda verse afectado por el primero en tanto mantenga vigencia el asiento de presentación practicado con anterioridad.

Resolución de 3-10-2014

(*BOE* 31-10-2014)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 5

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD**

Si el título por el cual se crea la finca objeto de aportación y se adjudica a los aportantes ha sido presentado previamente y suspendida su inscripción precisamente en cuanto a estos extremos —creación mediante división horizontal y adjudicación de los elementos resultantes a los titulares de la finca matriz— encontrándose todavía vigente el asiento de presentación practicado para el mismo en el Libro Diario, no cabe duda de que ese título de división horizontal y adjudicación de elementos tiene, a los efectos del artículo 18.2 de la LH, condición de «título previo presentado con anterioridad» respecto del título de donación por el adjudicatario de elementos resultantes de la división suspendida. Es decir, tanto material como formalmente —así se hace constar en la propia escritura de aportación— esta trae causa en cuanto a la descripción de las fincas como respecto de su titularidad de la escritura presentada antes y cuyo asiento de presentación mantiene vigencia actual de modo que, como señala el propio precepto aludido, el plazo máximo para calificar e inscribir la aportación será de quince días desde la inscripción —o, en su caso, cancelación del asiento de presentación con la consiguiente hipotética inadecuación tanto subjetiva como objetiva del tracto sucesivo— de la división y adjudicación actualmente suspendidas.

**Registro Mercantil**

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

Resolución de 22-7-2014

(*BOE* 10-9-2014)

Registro Mercantil de Barcelona, número XI

**ADMINISTRADORES. ARTÍCULO 111 RRM**

El sistema de protección establecido en el artículo 111 RRM no tiene por finalidad proteger los intereses del anterior cargo con facultad certificante sino la seguridad jurídica en el tráfico. Por ello no basta que la certificación exprese que se ha producido la renuncia de la persona con facultad certificante; ello no acredita su consentimiento. Esto solo es admisible si la certificación está emitida por quien, según el Registro, puede emitirla. En el caso contemplado —certificación emitida por el nuevo administrador único que antes era uno de los dos mancomunados inscritos— no se acredita que el otro mancomunado haya expresado su consentimiento ni que haya renunciado a su cargo. La notificación debe hacerse en el domicilio que consta inscrito, aunque sea otro el real, o la diligencia de entrega tiene que llevarse a cabo con el propio destinatario.