

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 5-5-2014

(BOE 3-7-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 44

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

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

Resolución de 6-5-2014

(BOE 3-7-14)

Registro de la Propiedad de Huerca-Overa

ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: CADUCIDAD.

El art. 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares —entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos—, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar; no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan solo la de la hacer efectivo *erga omnes* el embargo trabado. Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al Registrador; no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el art. 86 de la LH.

Resolución de 6-5-2014

(BOE 3-7-2014)

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS PREVIOS. HERENCIA: DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS.

El principio de voluntariedad consiste en la posibilidad de decidir si un título accede o no al Registro, principio excepcionado en contadas ocasiones, la más significativa en el caso de las hipotecas; ahora bien tomada la decisión de inscribir e iniciado el procedimiento registral mediante la oportuna presentación de los títulos, lo que no puede pretenderse es, al amparo de dicha voluntariedad, obtener la protección de sus efectos aplicando arbitrariamente las normas que lo regulan y dando la espalda a los demás principios que rigen nuestro sistema hipotecario. Entre estos principios se encuentra el de tracto sucesivo, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los arts. 1, 38, 40 y 82 de la LH, considerado de forma casi unánime como uno de los principios básicos en los sistemas registrales de folio real y, por tanto, del nuestro, que impone un enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos, y se plasma, desde el punto de vista normativo, en el art. 20 de la LH, cuando exige que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, trasmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Implica este principio la legitimación activa del titular registral, ya que únicamente él puede realizar actos dispositivos con eficacia hipotecaria, por lo que las titularidades registrales deben formar una sucesión en cadena, sin solución de continuidad, desde el inmatriculante hasta el titular actual. Además este principio de tracto sucesivo actúa en sentido negativo impidiendo el registro de actos que no procedan del citado titular o en los que haya tomado parte. Corresponde únicamente a la Administración Tributaria la competencia en materia impositiva por lo que aun cuando el Notario autorizante haga las advertencias oportunas o recoja la existencia de una liquidación, no puede entenderse acreditado el pago

del impuesto en los términos recogidos en las disposiciones legales al tiempo del devengo del impuesto en especial en el punto 2 del art. 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Como afirma el Registrador en su nota del texto de los arts. 14 de la LH y 76 y 78 de su Reglamento y del art. 15 del Anexo II del Reglamento Notarial, ya que se desprende la necesidad de aportar los certificados de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y copia auténtica del testamento del causante.

Resolución de 7-5-2014

(BOE 3-7-2014)

Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial, número 2

PROPIEDAD HORIZONTAL: AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS

La agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. Este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 7-4-2006 y 18-8-2009) ha interpretado que la exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio por pisos: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la agrupación los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad.

Resolución de 7-5-2014

(BOE 3-7-2014)

Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga

PROPIEDAD HORIZONTAL: CLÁUSULA ESTATUTARIA SOBRE DIVISIÓN Y AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA JUNTA TRAS LA REFORMA DE LA LEY 8/2013.

Esta Dirección General ha admitido la validez de las cláusulas como las ahora debatidas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es actualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las SSTs 15-11-2010 y 25-2-2013, en las cuales se considera, además, que con la autorización estatutaria para dividir, segregar o agrupar las fincas por el propietario de las mismas sin el consentimiento de la comunidad de propietarios, implícitamente se está autorizando la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. Para resolver la concreta cuestión planteada en el presente recurso debe determinarse si la referida doctrina de esta Dirección General y del Tribunal Supremo debe seguir manteniéndose después de las modificaciones llevadas a

cabo en la Ley sobre Propiedad Horizontal por la Disposición Final 1.^a de la Ley 8/2013, de 26-6-2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que entró en vigor el día 28-6-2013. A la vista de tales preceptos legales, debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de las cláusulas estatutarias objeto de la calificación impugnada. La modificación legal no limita la autonomía de la voluntad respecto de la posibilidad de configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal con autorizaciones estatutarias como la ahora debatida. El hecho de que para el caso de inexistencia de tales cláusulas estatutarias se flexibilice el régimen legal de mayorías en la adopción de los acuerdos relativos a las modificaciones del título constitutivo consistentes en división, segregación o agregación de elementos privativos, exceptuando la regla de la unanimidad en casos en que no se considera justificada, no impide que se configure voluntariamente de forma expresa un régimen aún más flexible, habida cuenta de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad en supuestos como el presente en el que no existen razones de orden público para afirmar el carácter imperativo de la normativa recientemente modificada en relación con los extremos ahora debatidos —exoneración de la obligatoriedad de acuerdo de la junta de propietarios—, todo ello al margen de que en este régimen legal se requiera expresamente para determinados casos —con carácter imperativo— la obtención de la oportuna autorización administrativa. Finalmente, en relación con la determinación de las cuotas que correspondan a cada uno de los nuevos elementos resultantes de las referidas operaciones de modificación de los elementos privativos, baste decir que el acuerdo será inevitable en aquellos casos en los que no se establezca en la cláusula estatutaria el método de cálculo para la fijación de dichas cuotas, circunstancia que por sí sola constituiría un obstáculo para el acceso al Registro de la Propiedad de la cláusula exoneradora, dado que sería necesario en todo caso al acuerdo de la junta para su fijación, perdiendo su sentido dicha cláusula. La determinación del sistema de cálculo es además una exigencia dimanante del principio de seguridad jurídica, que va a permitir tanto al Registrador de la Propiedad en sede de calificación registral, como al Notario autorizante del título en el momento de su otorgamiento, establecer la adecuación de las cuotas al método de cálculo recogido en la norma estatutaria, con independencia de la actuación que pueda acordarse por los órganos de la comunidad conforme a lo dispuesto en los arts. 7 y 10.3.b de la Ley sobre Propiedad Horizontal caso de producirse algún tipo de discrepancia.

Resolución de 8-5-2014

(BOE 3-7-2014)

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 1

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VIVIENDA FAMILIAR.

La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no, y en qué términos, título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo entra dentro de la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo art. 3 de la LH se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el art. 2 de la propia

Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. 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. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas 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. No cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11-4 y 19-5 [2.^a] de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo 2.º del art. 90 del Código Civil). En ese marco es perfectamente posible pactar la disolución del condominio existente entre los esposos sobre la vivienda adquirida antes del matrimonio.

Resolución de 8-5-2014

(BOE 3-7-2014)

Registro de la Propiedad de Villena

ANOTACIÓN DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE.

El emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero solo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos.

Resolución de 9-5-2014
(BOE 3-7-2014)
Registro de la Propiedad de Coria

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

La doctrina de este Centro Directivo ha venido perfilando los requisitos para la inmatriculación por título público, entre los que destacan que los títulos no estén creados «ad hoc», que si solo se ha autorizado un título público, este venga acompañado del acta notarial a la que se refiere el art. 298 del RH, que el Registrador no albergue dudas fundadas sobre la coincidencia e identificación de la finca y que debe existir una clara coincidencia con la certificación catastral descriptiva y gráfica que ha de incorporarse a la escritura pública.

Resolución de 9-5-2014
(BOE 3-7-2014)
Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, número 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: COMPETENCIA TERRITORIAL.

La Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 684.1.1.º) atribuye la competencia para conocer los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando estos son inmuebles, al «Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si esta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la presente Ley». Como quiera que la competencia de los juzgados no es ajena en este caso a la defensa efectiva de los derechos de las partes y terceros afectados en que la subasta y la publicación de los edictos se produzca en el lugar en que radique la finca hipotecada, recupera aquí todo su sentido el criterio interpretativo antes señalado que salva la validez de las actuaciones hasta el momento de la celebración de las subastas, a excepción de los casos en que se acuda a las notificaciones edictales, en cuyo caso estas deben incluirse también en la regla de la nulidad de actuaciones por cuanto potencialmente pueden verse afectados por una situación de indefensión procesal efectiva los titulares de derechos notificados. Esta conclusión vendría reforzada por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, pues, si bien su art. 225 párrafo primero restringe la nulidad de pleno derecho de los actos procesales a aquellos que adolezcan de falta de jurisdicción o de competencia objetiva o funcional (dejando fuera de sanción los casos de falta de competencia territorial en paralelo al art. 238.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), sin embargo, el mismo precepto introduce como causa de nulidad de pleno derecho la consistente en «prescindir de normas esenciales del procedimiento siempre que, por esta causa, haya podido producirse indefensión». Por tanto, en los casos de falta de competencia territorial en sede de procedimiento judicial de ejecución directa sobre bienes hipotecados se hace tránsito a la causa de nulidad derivada de la infracción al derecho de defensa. Hoy en día, tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en realidad desde la reforma procesal parcial de 1992 de que se ha hecho mérito «supra»), aunque

se mantiene como norma general el carácter dispositivo de las normas sobre competencia territorial, se exceptúan de esa disponibilidad las reglas atributivas de competencia territorial a las que la Ley atribuya expresamente carácter imperativo (cfr. art. 54.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), siendo la falta de competencia territorial apreciable de oficio por el Juez (cfr. art. 58 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por eso este Centro Directivo, en materia de ejecución hipotecaria, ya confirmó la nota denegatoria de un procedimiento de ejecución hipotecaria que no se había seguido ante el Juez donde radicaba la finca (R. 24-5-2007), cambiando el criterio sostenido —con arreglo a la legislación anterior, en el que cabía sumisión tácita en esta materia— por la R. 31-12-1981, ya que el art. 684 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil determina que si los bienes hipotecados fueren inmuebles, la competencia corresponde al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si esta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, al Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en aquella Ley. Criterio resolutivo que, por los mismos fundamentos, extendió la posterior Resolución de 15-1-2009 al ámbito de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, respecto de los que también existe una norma legal (cfr. art. 201 de la LH) que establece con carácter imperativo la competencia territorial, sin admitir pactos de sumisión expresa o tácita. En definitiva, al ser el art. 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil una norma imperativa, apreciable de oficio, sin que quepa alteración por sumisión expresa o tácita, y afectar el respeto a esta regla de fuero a la defensa de los intereses no solo de las partes personadas en el procedimiento sino también a los derechos e intereses de otros terceros (terceros poseedores que adquirieron con posterioridad a la interposición de la demanda, titulares de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, etc.) debe considerarse susceptible de calificación por parte del Registrador, conforme al art. 100 del RH Como ha afirmado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (cfr. por todas, la Resolución de 24-5-2007) la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo pero sí a la competencia del Juez o tribunales en los términos ya señalados (cfr. arts. 100 de la LH y 100 de su Reglamento), calificación cuyo ejercicio no es solo una facultad sino también una obligación del Registrador (vid. Resoluciones de 31-12-1981 y 17-7-1989).

Resolución de 12-5-2014

(BOE 11-7-2014)

Registro de la Propiedad de Torrelaguna

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

En principio, en nuestro Derecho, basta sin necesidad de otros requisitos, para practicar la inmatriculación de fincas, con que se acredite su adquisición por su presunto titular y se justifique la de su transmitente, en los términos prevenidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. La doctrina de este Centro Directivo («Vistos»), ha establecido que, no obstante se viene exigiendo también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, que el título inmatriculable no sea meramente declarativo; que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos absolutamente coinci-

dentes con la descripción de estas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente; que se cumplieren los correspondientes edictos publicando el negocio que justifica la inmatriculación y, también —y a lo que importa ahora es lo fundamental— que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el Registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc». En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el art. 205 de la Ley Hipotecaria cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de disolución de condominio, precedido de la adquisición previa que se ha producido mediante una adjudicación de herencia en la que la aportante no expresa su título de adquisición. Pero de este supuesto, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la simultaneidad de ambos negocios, que parecen tener una conexión como la que se aprecia en el binomio aceptación de herencia-adjudicación de bienes concretos, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal), sin que se pueda entender como suficiente el argumento de la recurrente, el que de las cesaciones de los proindivisos procedentes de la aceptación de la herencia, se han realizado adjudicaciones que modifican algo las disposiciones del causante, de forma que se ha realizado una verdadera atribución patrimonial.

Resolución de 12-5-2014

(BOE 11-7-2014)

Registro de la Propiedad de Torrelaguna

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. OBRA NUEVA: DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Respecto a la primera de las fincas, esto es, la que no consta inmatriculada ni puede intabularse por falta de acreditación de la previa adquisición en forma fehaciente por el causante, no puede más que confirmarse la calificación. El art. 205 de la Ley Hipotecaria es claro en este punto: «Serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos...». En cuanto a la segunda de las fincas, constando inscrita a favor de persona distinta del causante de la sucesión, se produce un incumplimiento del fundamental principio registral del tracto sucesivo. Por último, respecto de la declaración de obra nueva sobre la tercera finca reseñada, el art. 45 del RD 1.093/1997 determina entre otros requisitos que se exigen para la inscripción de las declaraciones de obra nueva, el siguiente: «A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificadas,...».

Resolución de 13-5-2014

(BOE 11-7-2014)

Registro de la Propiedad de Felanitx, número 1

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE EXCESOS DE CABI-
DA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Este Centro Directivo en otras Resoluciones, por ejemplo en la de 4-5-2011, que es citada por el recurrente, ha declarado que «las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas, conducentes a determinar si existe o no una discrepancia entre la medida de la finca en la realidad y la que figura en el Registro. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los arts. 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el Juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre la existencia o no de exceso de cabida, sin que el Registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del Juez. Dicho de otra forma, el art. 100 del Reglamento Hipotecario permite entrar a calificar que se han cumplido los trámites esenciales que marca la ley, pero no puede suponer una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha efectuado».

Resolución de 13-5-2014

(BOE 11-7-2014)

Registro de la Propiedad de Villarrobledo

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIP-
CIÓN. REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS.**

No es inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: intervienen todos los titulares registrales pero parte de ellos no lo hacen como vendedores sino al efecto de prestar su consentimiento a la transmisión a los efectos al cambio de titularidad, y el título de adquisición que sostiene el derecho de la entidad vendedora es distinto del que figura inscrito en el Registro. No procede la consignación registral de la referencia catastral al existir una diferencia superior al 10% entre la cabida inscrita y la que resulta de la certificación catastral y no indicarse que otra u otras fincas son las que constituyen la citada parcela catastral.

Resolución de 14-5-2014

(BOE 11-7-2014)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 8

**OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS. SEGURO DECENAL: EXCEP-
CIÓN DEL AUTOPROMOTOR.**

En el presente caso la certificación técnica incorporada a la escritura para acreditar la antigüedad de la obra y su descripción coincidente con el título

debe reputarse suficiente pues, con independencia de que contenga referencia a determinadas fotografías, es indudable que comporta una afirmación sobre tales extremos, también basada en los demás elementos expresados (como indica el recurrente), y según la norma reglamentaria referida se confía a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante la garantía de la veracidad y exactitud de los mismos. Por lo demás, en las certificaciones catastrales incorporadas figura 2001 como año de construcción de las referidas edificaciones. En el supuesto de hecho a que se refiere el título presentado, se plantea si en este caso resulta o no de aplicación la excepción que respecto de la obligación de la constitución del seguro decenal introdujo la Ley 53/2002, de 30-12-2002, para el «supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio». La Ley, como se ha dicho, exige un doble requisito, subjetivo y objetivo para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr. Resoluciones de 11-2 y 9-7-2003 y Resolución-Circular 3-12-2003). En el presente caso no concurre el requisito objetivo de la exoneración de tal obligación, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar sino de dos edificaciones distintas.

Resolución de 16-5-2014

(BOE 11-7-2014)

Registro de la Propiedad de Saldaña

SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN DEL AUTOPROMOTOR.

El concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. Así lo destacan, entre otras, las Resoluciones de 9-7-2003, y 5 y 6-4-2005, que admiten comprender en tal concepto legal tanto a las personas físicas como a las personas jurídicas, dado que en última instancia estas son una sola entidad, esto es, son individuales siguiendo un criterio numérico. En esta línea interpretativa, la Resolución-Circular reseñada afirmó la inclusión dentro del mismo de la comúnmente llamada «comunidad valenciana» para la construcción de edificios; si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. En suma, el concepto de autopromotor individual ha de interpretarse en contraposición al promotor colectivo que contempla la propia Ley. Este criterio ha sido reiterado en numerosas ocasiones por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 22-7-2010; 25-3 y 26-8-2011, y 13-12-2012, entre otras). El hecho de que la única vivienda unifamiliar pertenezca en copropiedad a tres personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales a estos efectos si se tiene en cuenta la finalidad de la norma debatida.

Resolución de 16-5-2014

(BOE 11-7-2014)

Registro de la Propiedad de Corralejo

FINCA REGISTRAL: IDENTIDAD CON PARCELA CATASTRAL

Ni la documentación que complementa a la certificación catastral y que se inserta en la escritura, ni el hecho de que se otorgue la propia escritura, que no hace sino recoger la nueva descripción justificando las diferencias en dicha documentación, acreditan la existencia del requisito fundamental para conseguir la concordancia entre los datos catastrales y registrales de la finca y que no es otro que la correspondencia entre la finca catastral y registral de forma que quede indubitada su identidad y ello sin perjuicio de las diferencias de configuración de las parcelas en los dos ámbitos de actuación. La determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el Registrador.

Resolución de 19-5-2014

(BOE 22-7-2014)

Registro de la Propiedad de Tarancón

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la LH y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, sentencia de 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la LH).

Resolución de 19-5-2014

(BOE 22-7-2014)

Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias

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

Se impone una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta

hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición.

Resolución de 21-5-2014

(BOE 22-7-2014)

Registro de la Propiedad de La Bañeza

DERECHO DE ACRECER: REQUISITOS.

La extensión propia del derecho de acrecer por causa de vacante es excepcional en Derecho de Sucesiones pues la regulación del orden sucesorio parte normalmente de la regla general de la voluntad del testador y si esta no constara y se produce una vacante, la atribución de la porción correspondiente habría de seguir en principio el destino previsto para los supuestos en que los llamados no heredan, que es el llamamiento legal intestado para el supuesto de los herederos, conforme al art. 912 del Código Civil, o la refundición en la masa de la herencia conforme al art. 888 del propio Código, a favor de los herederos testamentarios. De ese carácter excepcional deriva que los requisitos y límites que el legislador establece para que tenga lugar el derecho de acrecer cuando no consta de modo expreso la voluntad del testador sobre el destino de la porción vacante, deban ser objeto de interpretación restrictiva. El párrafo primero del art. 983 del Código Civil, en el que se hace la definición del concepto de «designación de partes», expresando dicho precepto que «se entenderá hecha la designación por partes solo en el caso de que el testador haya determinado expresamente una cuota para cada heredero». Por tanto, el elemento central que tiene en cuenta el legislador para el concepto de «designación de parte» es la «cuota», es decir, por si hubiera alguna duda sobre la «especial designación de partes» del art. 982.1.º, el legislador se refiere a las «partes» como «cuotas», pues la atribución en «partes materiales» ya resulta evidente que no implica llamamiento a efectos del derecho de acrecer y se trataría de diferentes bienes u objetos de derecho, no de una misma herencia ni de una misma porción de ella ni tampoco de un mismo objeto legado sino de varios, por lo que las «partes materiales» no se consideran respecto a la valoración del concepto de «especial designación de partes», sino que quedan ya excluidas por definición del concepto de llamamiento conjunto o solidario y del significado del llamamiento plural a un mismo objeto. La cuota, teniendo en cuenta otros preceptos legales del propio ordenamiento es un porcentaje o parte alícuota respecto del total del bien de que se trate. En este caso, la testadora ha designado una cuota para cada legatario, pues ha designado para una legataria el 18% del bien inmueble legado y para el otro legatario el 82% restante, es decir, la designación es a través de dos cuotas individualizadas y desiguales, por lo que no hay duda de que atendiendo al párrafo primero del art. 983 del Código Civil, el caso planteado es de los que implican designación de cuota para cada legatario, lo cual excluye el derecho de acrecer. Una vez resuelta la cuestión de que la designación de cuotas desiguales no implica vocación solidaria ni permite por ello fundar una voluntad «presunta» de la testadora favorable al derecho de acrecer, procede resolver si del propio testa-

mento resultan elementos suficientes para decidir acerca de si existe o no una voluntad «real» de la testadora favorable a dicho derecho, pues es evidente que si el fundamento del derecho de acrecer lo constituye la voluntad presunta de la testadora que resulta de una vocación solidaria, debe también indagarse, si fuera posible en el ámbito registral a través de los medios resultantes del propio testamento si existe esa voluntad real de la testadora favorable al derecho de acrecer en caso de vacante por premoriencia o renuncia de uno de los llamados al legado. Aunque este Centro Directivo ha reconocido la facultad del albacea contador-partidor de interpretar el testamento, ello es sin perjuicio de la función calificadora del Registrador cuando la interpretación del albacea contador-partidor no se acomoda al mismo ni resulta de la Ley, que es lo que ocurre en el presente caso, en el que, además, el contador-partidor no tiene facultades para entregar el legado más allá de los términos señalados por la propia testadora, que se ha limitado a legar el 82% del inmueble de que se trata y no a permitir la entrega del 100% por un derecho de acrecer que no se acredita ni cumple los requisitos legalmente establecidos.

Resolución de 22-5-2014

(BOE 22-7-2014)

Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No basta, para obtener la inscripción de una sentencia, que se haga constar en ella que procede estimar la demanda declarativa del dominio, sino que debe concretarse cuál es el modo de adquirir y —si es por la doctrina del título y el modo— el título por el que el actor adquirió su derecho. La rectificación de un asiento no tiene por qué venir derivada tan solo de la nulidad del título inscrito. Del apartado d) del art. 40 de la LH se deduce que la inexactitud registral puede venir determinada no solo por falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, sino por cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, exigiendo dicho precepto, que la rectificación se verifique con el consentimiento del titular o, en su defecto, por resolución judicial, que es lo ocurrido en el presente expediente. Es necesario que consten las circunstancias personales de aquel a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, en los términos señalados en la regla 9.ª del art. 51 del RH.

Resolución de 22-5-2014

(BOE 22-7-2014)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 3

Procedimiento de ejecución de hipoteca: Demanda y requerimiento al tercer poseedor. Conforme a los arts. 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 23-5-2014

(BOE 22-7-2014)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 4

CONCURSO DE ACREEDORES: FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL APROBATORIA DE LA ENAJENACIÓN DE UNA FINCA.

Uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. En efecto, del art. 3 de la LH resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por tanto, en relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al art. 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1-7-1985, del Poder Judicial la ejecutoria es «el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme». Por su parte, de acuerdo con el art. 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme dispone el art. 207, apdo. 2, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». Es por ello que, con carácter general, las resoluciones judiciales cuya ejecución tengan lugar mediante inscripciones registrales firmes y definitivas, no mediante asientos provisionales como los de anotaciones preventivas, deben ser resoluciones que hayan ganado firmeza.

Resolución de 23-5-2014

(BOE 22-7-2014)

Registro de la Propiedad de Narón

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CANCELACIÓN DE DERECHOS INSCRITOS.

El tema que debe ser abordado en este recurso es si, habiendo sido declarada nula por sentencia declarativa firme una escritura de permuta y ordenada la reinscripción de la finca a nombre de la actuante, así como la cancelación de todos los asientos registrales que se hubieren efectuado a favor del cesionario, deben también ser canceladas una hipoteca y dos anotaciones de embargo que gravan la finca por deuda contraída por el anterior titular registral, dado que los acreedores no han sido notificados ni son parte en el procedimiento. Necesariamente ha de ser confirmado el defecto. La calificación de un documento judicial, si bien limitada a los aspectos establecidos en el art. 100 del R.H., como ya se ha indicado anteriormente, supone una especial aplicación del principio de tutela judicial efectiva, en cuanto ha de garantizar, entre otros extremos, que quien tiene inscrito su derecho ha gozado de suficiente información que le permita personarse a fin de que su posición jurídica quede protegida

y pueda ser hecha valer ante los tribunales. En el presente supuesto, ha sido inscrita una hipoteca y han sido anotados dos embargos por deudas del titular registral cuya inscripción de dominio es anulada judicialmente. Pero no consta del mandamiento que los titulares de dichos derechos hayan sido parte en el procedimiento, ni que les haya sido personalmente notificado, ni fue anotada preventivamente la demanda —sin que consten las razones por las que no se solicitó tal anotación—, publicidad que hubiera permitido conocer el procedimiento a los terceros y retrotraer los efectos de la sentencia, permitiendo la cancelación de los asientos posteriores.

Resolución de 26-5-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Picassent, número 2

URBANISMO: DURACIÓN DE LA AFECCIÓN POR LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Como ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 31-1-2014, la afección urbanística derivada de la ejecución de los proyectos de reparcelación produce efectos de garantía real, según resulta de los arts. 16.2 del TR de la Ley de Suelo y 19 del RD 1.093/1997, y esta afección se extiende no solo a los titulares de derechos y cargas en la finca de resultado, por efecto de la subrogación legal operada, sino también sobre aquellos constituidos sobre dicha finca con posterioridad a la constancia registral de la afección, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el art. 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Los plazos de caducidad de la afección urbanística establecidos en el art. 20.1 del RD 1.093/1997 tienen directa relación con el art. 128 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25-8-1978, que establece que la liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. En consecuencia, no cabe aplicar por analogía a las notas marginales de afección real la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el art. 86 de la LH, puesto que de acuerdo con todo lo expuesto, no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos (art. 4.1 del Código Civil), máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin.

Resolución de 27-5-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Jávea, número 1

CONTADOR PARTIDOR: FACULTADES EN RELACIÓN CON LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DEL CAUSANTE.

Es doctrina jurisprudencial pacífica, que las competencias del contador-partidor, se ciñen a contar y partir, realizando cuanto acto jurídico y material

sea preciso para este objeto, incluso ampliamente según el concreto supuesto, por ejemplo realizando divisiones, segregaciones o pagando excesos de adjudicación, si las fincas no tuvieran fácil división. Para ello no precisa el contador-partidor el concurso de herederos, legatarios o legitimarios aunque sí del cónyuge viudo, si debe liquidarse previamente la sociedad conyugal. Sin embargo, en el supuesto de hecho de este expediente, el albacea contador-partidor sobrepasa claramente su función interpretadora al atribuir directamente la condición de ganancial a un bien por el hecho de que el causante en su testamento declare que, en el momento de su otorgamiento, el bien constituía su domicilio familiar y reconozca al mismo tiempo que dicha finca fue adquirida antes del matrimonio y mediante un préstamo que, también hasta el momento del otorgamiento del testamento, estaba siendo reembolsado con fondos de la sociedad de gananciales.

Resolución de 28-5-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Tías

HIPOTECA: INTERESES ORDINARIOS Y DE DEMORA.

En el presente caso el importe de los intereses ordinarios y de demora que pueden devengarse no se sujeta a ningún límite (ni es aplicable el nuevo límite legal que en el art. 114, párrafo tercero, de la LH se impone a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición), toda vez que el tipo máximo se fija únicamente «a efectos hipotecarios», expresión que no puede ser entendida sino en el sentido de fijar la extensión de la cobertura hipotecaria de tales intereses, esto es, de definir el alcance del propio derecho real de hipoteca y tanto *inter partes* como *erga omnes* según ha quedado anteriormente expuesto. Por ello, no puede mantenerse la calificación impugnada en cuanto parte del presupuesto de que los intereses de demora no podrán superar el importe resultante de sumar seis puntos porcentuales al tipo máximo del ocho por ciento que —únicamente a efectos hipotecarios— se ha fijado para los intereses ordinarios, cuando, en realidad, como resulta inequívocamente del texto literal de las estipulaciones contenidas en la escritura, dicho margen de seis puntos se suma al tipo de interés ordinario que sea aplicable según la cláusula de variabilidad del mismo pactada, y, por ende, como mantiene la recurrente, los intereses moratorios pueden devengarse a un tipo superior al quince por ciento fijado a efectos hipotecarios. Por lo demás, el hecho de que se haya previsto el referido margen de seis puntos porcentuales para, mediante su adición al tipo de los intereses ordinarios, calcular el importe de los intereses de demora no implica que ese mismo margen deba emplearse cuando de los tipos máximos a efectos meramente hipotecarios se trata.

Resolución de 28-5-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 9

PROPIEDAD HORIZONTAL: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA SEGREGACIONES Y AGRUPACIONES DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Ha de determinarse si es necesaria la previa autorización administrativa para proceder a segregar parte de un local comercial integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que de forma simultánea se agrupa a otro local colindante del mismo edificio perteneciente al mismo dueño. No hay duda y así se afirmó en la reciente Resolución de 20-3-2014, que tras la redacción dada al art. 10.3.b) de la Ley sobre Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013, de 26-6-2013, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el art. 17.6 del TR de la Ley de Suelo», precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria. Dicho artículo prevé dos casos de exoneración de la preceptiva autorización administrativa en sus letras a) y b). Por lo que se refiere al supuesto de exoneración previsto en la letra b), relativo a que la «modificación no provoque un incremento del número de sus elementos privativos», sean estos viviendas, locales, plazas de garaje o anejos, es evidente, tal como resulta del título calificado, que dicha circunstancia exoneradora concurre en este caso, dado que el número de elementos independientes del edificio permanece inalterado, puesto que la segregación es una operación meramente instrumental y de carácter previo a la simultánea agregación con el local colindante, que fundamentalmente persigue, tal como resulta del plano aportado, una regularización de la configuración interna de ambos locales. No hay pues alteración del número de elementos independientes del edificio, que ni se ven aumentados o reducidos a consecuencia del acto documentado, resultando además que se mantienen las características físicas y jurídicas de los inmuebles afectados.

Resolución de 29-5-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Rute

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

En cuanto al fondo del asunto concreto, resulta además pertinente comparar el supuesto ahora planteado con el resuelto en la Resolución de 29-1-2014, relativa a un supuesto de escrituras otorgadas el mismo día —una de disolución de comunidad de fincas adquiridas por herencia y la siguiente de aportación a gananciales— en la que se confirmó la negativa registral a la inmatriculación, en un supuesto en el que, a diferencia del ahora planteado, la adquisición hereditaria y de comunidad se computaron como una sola transmisión, la previa, para tratar de acreditar fehacientemente la previa adquisición de la finca por el otorgante

de la segunda transmisión formalizada, vía aportación a gananciales. En el caso ahora debatido, se pretende tensionar aún más la interpretación del art. 205 de la LH, pues en un mismo acto y documento se crea por vía de adjudicación hereditaria un pro indiviso ordinario entre varios herederos sobre una misma finca, como supuesto título previo, y seguidamente, en el mismo instante, se extingue ese mismo pro indiviso para adjudicar la finca total a uno solo de los condueños, pretendiendo que la extinción del pro indiviso opere, a los efectos del art. 205 de la LH, como título traslativo inmatriculador y que la previa adjudicación en pro indiviso opere como supuesta acreditación fehaciente de la previa adquisición de la finca por el/los otorgante/s del título inmatriculador. Es evidente, como señala la Registradora, la absoluta innecesariedad de la previa adjudicación pro indiviso de la finca ya que los otorgantes habrían conseguido exactamente el mismo resultado final si en lugar de proceder a esta previa adjudicación por cuotas para disolver inmediatamente la comunidad creada, hubiesen adjudicado directamente el bien al heredero por ellos elegido.

Resolución de 29-5-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10

HIPOTECA: GARANTÍA DE LOS INTERESES DE DEMORA.

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo (en especial a partir de las Resoluciones de 26 y 31-10-1984, y en otras muchas posteriores citadas en los «Vistos») que la garantía de los intereses sujetos a fluctuación, desde el momento en que a través del asiento registral no puede determinarse la suma concreta a que en cada periodo de devengo van a ascender, tan solo cabe a través de una hipoteca de máximo, para las que por exigencia del principio de determinación registral (arts. 12 de la LH y 219 de su Reglamento) se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (Resoluciones de 16-2-1990 y 20-9-1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.). La Ley 1/2013, de 14-5-2013, al añadir un nuevo párrafo al art. 114 de la LH, viene a sumar un nuevo límite legal a los intereses de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición, haya o no terceros, de forma que los intereses pactados no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Además, dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el art. 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Límites que, dado su carácter claramente imperativo, las estipulaciones contractuales de constitución de dichos préstamos hipotecarios necesariamente deberán respetar, lo que será perfectamente posible a través de la institución de la hipoteca de máximo. Comoquiera que, cualquiera que sea el límite máximo que se pacte, por hipótesis podrá ocurrir que en algún momento de la vigencia de la hipoteca la aplicación de la fórmula del art. 114, párrafo tercero, de la LH dé como resultado una cifra inferior al máximo pactado, las fórmulas contractuales siempre podrán evitar cualquier

tacha de ilegalidad mediante la incorporación a la estipulación correspondiente de una reserva o salvedad de aquel límite legal. En el presente caso se cumplen tales exigencias, pues —en la estipulación Sexta— se pacta un tipo de intereses de demora inicial que respeta el límite legal establecido y, siendo variable, se asegura que en el futuro siga respetándolo porque se señala expresamente como límite máximo el triple del interés legal del dinero. Por otra parte, la fijación del tipo máximo respecto de la cobertura hipotecaria de tales intereses queda conciliada con la limitación legal establecida, pues consta expresamente que esa cobertura hipotecaria se refiere a los intereses moratorios en los términos pactados anteriormente en la estipulación Sexta, por lo que resulta inequívocamente que el tipo máximo pactado para dicha cobertura del derecho real solo será aplicable si en el momento del devengo de los intereses moratorios dicho tipo es igual o inferior al referido límite legal impuesto en el art. 114, párrafo tercero, de la LH.

Resolución de 30-5-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Jumilla

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: MODIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS INSCRITOS.

Este Centro Directivo (así en la Resolución de 17-11-1995) ha señalado que la subsanación rectificatoria del objeto transmitido en escritura pública mediante nueva escritura otorgada por los mismos interesados satisface las exigencias que tanto para la inscripción de un negocio como para la cancelación de asientos registrales previene la legislación hipotecaria. Si bien más recientemente el mismo Centro Directivo, precisamente porque toda rectificación de situaciones registrales debe rodearse de ciertas cautelas (para prevenir simulaciones o fraudes), ha matizado que, si bien se encuentra fuera de toda duda la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en la escritura pública cuando estas declaraciones no se ajustan a la realidad, cuando en virtud de la escritura que se pretende rectificar se produjo ya una verdadera transmisión dominical, que también causó la correspondiente inscripción, no puede dejarse sin efecto la transmisión operada como si se tratara de un mero error del título o de la inscripción, cuando no se trata ni de uno ni de otro caso, sino de un error de consentimiento, referido en este caso al objeto, de los otorgantes.

Resolución de 30-5-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Ledesma

PUBLICIDAD FORMAL: IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS.

No puede confundirse la finalidad de la norma, que no es otra que facilitar la actuación de solicitantes de información por cuenta de terceros que, por su carácter de actores del mercado están dispensados de acreditar el mandato recibido, con el derecho que corresponde al titular de datos personales a saber quién está solicitando información de los mismos, derecho que debe quedar salvaguardado en cualquier caso de acuerdo con la interpretación que nuestro TC ha hecho del

contenido del derecho fundamental contemplado en el art. 18.4 de la Constitución española. En consecuencia con lo anterior, deberán completarse los datos del peticionario de forma que quede convenientemente identificado. En el caso que nos ocupa, el interés legítimo contenido en la solicitud ciertamente es compatible con la finalidad registral, pero la Registradora, 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 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 la Registradora al peticionario de la información. La investigación sobre crédito, solvencia y responsabilidad, interés legítimo alegado en las solicitudes denegadas, debe necesariamente referirse a una persona, física o jurídica, y en el apartado de las mismas relativo al titular de las fincas se hace constar expresamente «a nombre de quien esté» con lo que la aparente irrelevancia de la persona a la que haya de investigar contradice el interés que se alega y justifica la negativa a expedir la información.

Resolución de 31-5-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Monóvar

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

En este caso, aunque tanto el Notario en el título particional como el Registrador en la nota de calificación deberían haber profundizado más en el análisis y evaluación de las circunstancias fácticas concurrentes, lo que quizás podría haber evitado el presente recurso, se aprecian no obstante elementos de juicio suficientes, que permiten confirmar la nota de calificación al existir efectivamente dudas fundadas sobre la identidad de la finca resultante tras la modificación del lindero Este, de naturaleza fija, y el exceso de superficie de 6.353 metros cuadrados cuya registración se solicita (60,02% de la superficie inscrita), siendo igualmente determinante en tal sentido las manifestaciones vertidas tanto por el recurrente en su escrito como por el Notario en el informe incorporado al expediente.

Resolución de 2-6-2014

(BOE 25-7-2014)

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

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se debate la posibilidad de inscribir la rectificación de los linderos de una finca, partiendo de una instancia privada del solicitante que alega haberse producido una inexactitud registral basada en un defecto del título, concretamente una escritura pública en la que se alteraron las lindes de la finca controvertida. No puede la Registradora basar este cambio tan relevante en una mera instancia privada, que ni siquiera presenta legitimada su firma, en la que se plantea

como un hecho evidente que los linderos de una finca son otros, por mucho que la finca controvertida traiga su origen tabular de otra sobre la que versa la sentencia. Rectificar este dato sin cumplir los requisitos que exige el precepto comentado (consentimiento del titular registral o resolución judicial), supondría una indefensión manifiesta para los que pudieran verse afectados por este cambio de lindes, y muy particularmente, para el titular registral de la finca en cuestión.

Resolución de 2-6-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Majadahonda, número 2

DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Con carácter general se ha afirmado que el derecho de uso familiar para ser inscribible en el Registro de la Propiedad debe tener trascendencia a terceros y debe configurarse, conforme al principio de especialidad con expresión concreta de las facultades que integra, identificación de sus titulares, temporalidad —aunque no sea necesario la fijación de un *día certus*, salvo que la legislación civil especial así lo establezca, como ocurre con el Código Civil catalán— y además debe establecerse un mandato expreso de inscripción. Ahora bien, siempre que se pretenda configurar como un derecho de uso inscribible deberá estar claramente determinado, siguiendo en esto el principio general de especialidad propio de nuestro sistema registral.

Resolución de 3-6-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Álora

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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 art. 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 3-6-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Rute

HIPOTECA: LÍMITES AL INTERÉS DE DEMORA EN PRÉSTAMOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.

En el expediente que da lugar a la presente comparecen ante la Notaria el día 27-1-2014 un matrimonio casado en régimen de gananciales y manifiestan que la

vivienda que hipotecan en garantía del préstamo que reciben en el mismo acto es su vivienda habitual. Resulta del mismo título que la vivienda fue adquirida el día 24-2-2000 y del apartado de cargas que la finca está libre de cargas y gravámenes excepto afecciones fiscales según manifiestan los comparecientes, manifestación concordante con el contenido de la nota simple informativa expedida por el Registro e incorporada a la propia escritura del préstamo hipotecario calificado. En las estipulaciones, las partes se limitan a reconocer la entrega del préstamo que queda garantizado con la hipoteca. No hay pues indicio alguno en el título que permita sostener que la finalidad del préstamo recibido es la financiación de la vivienda habitual hipotecada. En tales circunstancias no se advierte fundamento alguno tendente a justificar la aplicación de los límites legales a los intereses de demora que impone el art. 114.3.o de la LH respecto de los préstamos o créditos otorgados para la adquisición de la vivienda habitual y garantizados por hipoteca constituida sobre la misma vivienda o para exigir una declaración expresa de no destino del préstamo a la citada finalidad, lo que conduce a la revocación de la calificación impugnada.

Resolución de 4-6-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Gandesa

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

Para dar adecuada respuesta a la cuestión planteada hay que partir de la doctrina antes reseñada que afirma que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas 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. 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. No puede afirmarse que la determinación del valor no es un requisito para practicar la inscripción para inmediatamente rechazarla si no se indica. Si las partes que llevan a cabo el negocio de disolución de condominio hacen dos lotes y con ello extinguen la copropiedad hasta entonces existente y de la documentación presentada no resulta nada en contrario no hay motivo alguno para entender que la disolución puede implicar un negocio adicional ni que la inscripción no puede llevarse a cabo. No existe indicio alguno de precio («contratos en que haya mediado precio», dice el art. 10 de la LH), ni de otra circunstancia que indique la existencia de un negocio jurídico distinto del que las partes llevan a cabo. El derecho que se inscribe es el dominio y la causa negocial la extinción de condominio (art. 51.10 del RH en relación al art. 9 de la LH), por lo que reuniendo la documentación presentada los datos necesarios para practicar la inscripción procede la revocación del acuerdo del Registrador.

Resolución de 4-6-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Mojácar

HIPOTECA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA.

La cuestión que se plantea ahora es si pueden fijarse respecto de las obras nuevas en construcción, y a efectos de tasación, dos valores: el actual y el hipotético para el caso de finalización de obra, hallándose ambos contenidos en el certificado de tasación incorporado a la escritura. La normativa citada hasta el momento refiere, en cuanto al extremo debatido y como bien advierte el Registrador en su nota, a la necesidad de fijación de un solo valor de tasación. Ni siquiera puede admitirse como valor de tasación sujeto al elemento accidental de condición consistente en la finalización de la obra, pues no especifica qué debe considerarse por «finalización de obra», pudiendo abarcar la conclusión parcial, la terminación con modificaciones respecto del proyecto para el que se obtuvo licencia, o incluso la ampliación y mejora en relación a dicho proyecto.

Resolución de 9-6-2014

(BOE 25-7-2014)

Registro de la Propiedad de Jávea, número 1

INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE DOMINIO: REQUISITOS.

En el caso de la inmatriculación por la vía de la certificación administrativa regulada en el art. 206 de la LH, aun siendo aplicable en principio la necesidad de certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente (porque así lo impone el art. 53 de la Ley 13/1996), no es necesario que el titular catastral coincida con el transmitente o adquirente (pues tal requisito no lo impone con carácter general el citado precepto, y el que sí lo impone, que es el art. 298 del RH, no lo hace con carácter general para cualquier procedimiento o vía de inmatriculación, sino ceñido al del art. 205 de la LH, y por tanto, no aplicable al del art. 206 del mismo cuerpo legal. Resulta, por tanto, que los caminos de dominio y uso público no están expresamente contemplados entre los inmuebles a efectos catastrales, pues no cumplen el requisito de estar cerrados por una línea poligonal que los delimite, ya que aun cuando tengan delimitada su anchura, carecen de una clara delimitación de su longitud, pues son una realidad continua que se integra y fusiona en la compleja red viaria de caminos y carreteras de dominio y uso público. Y por otra parte, no siendo carreteras de peaje, tampoco están contemplados como bienes inmuebles de características especiales. Ello, junto con la improcedencia de someterlos a una tributación de la que en todo caso estarían exentos, explica que en la cartografía catastral aparezcan representados, no tanto como inmuebles con un titular, una superficie y un valor determinado, sino como descuentos topográficos u otras denominaciones equivalentes que evidencian que no constituyen el objeto propio ni la finalidad de la institución catastral, que es esencialmente fiscal. Todo ello impide que se pueda obtener certificación catastral descriptiva y gráfica específicamente referida a un camino público, y conlleva que su representación en la cartografía catastral solo resulta de modo indirecto por exclusión de los restantes inmuebles catastrales. Por tales razones ha de estimarse la objeción

planteada por el Ayuntamiento recurrente, y entender dispensado legalmente el requisito de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica del camino que se pretende inmatricular. La certificación catastral descriptiva y gráfica puede y debe ser sustituida, en casos como el presente, por la representación gráfica georrefenciada elaborada por la propia administración municipal en el imperativo trámite previo de depuración física, además de jurídica, del bien incluido en su inventario y cuya inmatriculación se solicita en cumplimiento del mandato legal contenido en el art. 36 de la Ley 33/2003, de 3-11-2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Cabe recordar que ya la Resolución de 22-9-2007 señaló que «la Certificación Administrativa a que se refieren los arts. 206 de la LH y 303 y siguientes de su Reglamento no puede servir para inscribir fincas ya inscritas en todo o en parte» (...) «y si existe contienda sobre la titularidad de fincas inscritas la misma solo puede resolverse mediante la correspondiente sentencia que dicten los Tribunales de Justicia en procedimiento seguido contra los titulares registrales, pues los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de dichos Tribunales (cfr. art. 1.3 de la LH)».

Resolución de 10-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Ferrol

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la LH y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, sentencia de 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso la inscripción de las reiteradas reservas estatutarias, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, en este caso el promotor a favor de quien se inscribieron dichas reservas y, en su caso, la comunidad de propietarios, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la LH). Como consecuencia de ello no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dicho asiento. Además, en este supuesto, caso de existir un error, como afirma la recurrente, sería de concepto consistente en interpretar erróneamente el contenido de los títulos que accedieron al Registro, en cuanto al carácter común o privativo del espacio bajo cubierta y sobre la posibilidad de constituir sobre el mismo reservas a favor del promotor desvinculadas de su condición de copropietario del edificio y con carácter indefinido. Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2-2-2005, 19-12-2006, 19-6-2010 y 23-8-2011), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atri-

buya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Las conclusiones anteriores no quedan desvirtuadas por las alegaciones de la recurrente. En primer lugar, no puede sostenerse con éxito que estemos en presencia de una mera mención en el sentido técnico-registral del término que se contempla en el art. 98 de la LH Tampoco puede accederse a la pretensión cancelatoria de la recurrente por la vía del art. 177 del RH. En el presente caso falta el presupuesto previo que permita su subsunción en la norma, pues claramente falta en las reservas estatutarias debatidas (asignación de trasteros y medianería) la fijación de un plazo de caducidad para su ejercicio.

Resolución de 10-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Arrecife

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.

Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12-12-2000 reiterada en numerosas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del art. 199 del RH, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. La normativa aplicable a estos supuestos debe ser la vigente en ese momento es decir la recogida en el art. 86 de la LH, antes de la reforma de dicho artículo que introdujo la propia Ley de Enjuiciamiento 1/2000, siendo necesaria una sola prórroga de la anotación, lo cual supone en el caso que nos ocupa la vigencia de la anotación de embargo cuya cancelación se pretende. No obstante lo anterior, en virtud de mandamiento expedido el día 25-6-2013 se ordena prorrogar dicha anotación durante un plazo de cuatro años. Una vez extendida esta, se produce el cambio del régimen de vigencia de las anotaciones, ya que el interesado, al solicitar la segunda prórroga, petición que fue admitida judicialmente como resulta de la expedición del correspondiente mandamiento, ha optado por acogerse al régimen posterior a la LEC de 2000, renunciando al anterior, por lo que la prórroga ya no tendrá un carácter indefinido, vinculada su duración a la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, sino que su vigencia se extenderá solo por los cuatro años ordenados.

Resolución de 11-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 3

REQUISITOS FISCALES EN MATERIA DE PLUSVALÍAS. DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE.

Para poder practicar la inscripción en el Registro es necesaria la justificación de haber presentado la autoliquidación del I.V.T.N.U. o la declaración del mismo

o la comunicación que el adquirente debe hacer al Ayuntamiento, aun no siendo sujeto pasivo. La Resolución de 26-3-2014, a la vista de los pronunciamientos que se contienen en la STS 11-9-2013, según la cual «...debe concluirse, como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el art. 1.006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del «ius delationis» en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisorio. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el «ius delationis», sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que «ex lege» ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el «ius delationis» integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente». La consecuencia que se sigue de esta doctrina jurisprudencial es que en las operaciones divisorias de la herencia de la primera causante no es necesaria la intervención del cónyuge del transmitente y sí tan solo la de la transmisaria, por lo que este extremo de la calificación impugnada debe ser revocado.

Resolución de 11-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Peñafiel

BIENES GANANCIALES: DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD.

La escritura pública calificada, como en ella advierte la Notaria autorizante, inventaría bienes privativos en su mayor parte, pero en ciertas cuotas concurre una participación ganancial por haber sido esta adquirida constante matrimonio y bajo dicho régimen económico matrimonial. Este carácter sobre una cuota —cualquiera que sea su entidad— determina que sea imprescindible el concurso del consentimiento de ambos cónyuges o en su defecto resolución judicial a fin de proceder a la liquidación del condominio pues de otra forma quedaría sin cumplir la exigencia del tracto sucesivo, en sus aspectos formal y material.

Resolución de 12-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 5

CALIFICACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN.

En nuestro sistema registral, al contrario de lo que pasa con los actos administrativos ordinarios, las resoluciones del Registrador (incluso las de esta Dirección General) no se transforman en firmes y definitivas, ni por tanto extinguen, en tanto no prescriban o caduquen, las pretensiones o defensas substantivas o registrales que puedan corresponder a las partes del documento o terceros interesados. Por ello, incluso habiéndose extendido un asiento improcedente, subsiste

la acción para pedir su rectificación, en tanto subsistan el dominio o derechos reales (en general, intereses y derechos, públicos o privados, incluso no inscritos, siempre que el regulador lo disponga así) que puedan resultar en alguna forma perjudicados por el asiento practicado (cfr. art. 40 de la LH).

Resolución de 12-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27

PARTICIÓN DE HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS.

Limitadas las facultades del recurrente a las que le fueron atribuidas por su causante, es decir, a las propias de un albacea, podrá realizar los actos establecidos en los arts. 902 y 903 del Código Civil y poseerá las facultades que allí se establecen, entre las que no figura la de realizar la partición (art. 1.057 «a contrario» del Código Civil, y STS 15-4-1982). Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1-3-2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1.057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Entiende este Centro Directivo que la calificación por los Registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los arts. 18.1 y 20 de la LH, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, circunstancia que la Registradora ha sido cuidadosa de resaltar en su nota de defectos. En el supuesto presente el recurrente pretende que su actuación en el procedimiento judicial fue en su propio nombre y en el de un coheredero en relación con operaciones de concreción de legítima y adjudicación de bienes de indudable significación particional de la herencia de la madre de ambos sin que exista autorización para autocontratar o se exceptúe el supuesto de la contraposición de intereses. Precisamente esta contraposición intrínseca de intereses entre los coherederos es la razón por la cual el art. 1.057, párrafo primero, del Código Civil establece un régimen de incompatibilidad entre las figuras del contador-partidor y de heredero, al disponer que «el testador podrá encomendar por acto «inter vivos» o «mortis causa» para después de su muerte la simple facultad de hacer la partición a cualquier persona que no sea uno de los coherederos». En defecto de consentimiento expreso y auténtico de la legitimaria afectada, debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional que dictó la sentencia quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la citada STS 16-4-2013 (cfr. art. 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No toda disposición del testador realizada sobre bienes hereditarios puede estimarse como una auténtica partición hereditaria. Para distinguir las disposiciones testamentarias con valor de verdadera partición de las que no revisten este carácter la STS 805/1998, de 7-9-1998, afirma la existencia de una «regla de oro» que describe del siguiente modo: «la determinación de una verdadera partición se dará cuando el testador ha distribuido sus bienes practicando todas las operaciones —inventario, avalúo, liquidación y formación de lotes objeto

de las adjudicaciones correspondientes—, pero cuando así no ocurre, surge la figura de las denominadas doctrinalmente normas para la partición, a través de las cuales, el testador se limita a expresar su voluntad para que en el momento de la partición, determinados bienes se adjudiquen en pago de su haber a los herederos que mencione». La diferencia entre ambos supuestos es muy importante. La simple norma de la partición vincula a los herederos, o en su caso, al contador-partidor designado para hacerla, en el sentido de que al hacerse la partición habrán de tenerse en cuenta las normas dictadas por el testador y adjudicar, siempre que sea posible, al heredero o herederos de que se trate los bienes a que la disposición testamentaria se refiere. Por el contrario, la verdadera partición testamentaria, determina, una vez muerto el testador, la adquisición directa «iure hereditario» de los bienes adjudicados a cada heredero, es decir, y como ha declarado la STS 21-7-1986, es de aplicar a estas particiones testamentarias el art. 1068 del Código Civil, según el cual, «la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados».

Resolución de 13-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Santa Fe, número 2

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NATURALEZA. URBANISMO: DURACIÓN DE LA AFECCIÓN POR LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Por tanto, como ha afirmado la reciente Resolución de este Centro Directivo de 23-4-2014, la reciente jurisprudencia del TS obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26-6-1986. Dijimos entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debemos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (cfr. art. 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los Registradores de la Propiedad —aunque como los Jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación—, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa —las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble— son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. arts. 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 40 y 66 de la LH)». Como ha señalado este Centro Directivo en R. 31-1-2014, la afección urbanística derivada de la ejecución de los proyectos de reparcelación produce efectos de garantía real, según resulta de los arts. 16.2 del TR de la Ley de Suelo y 19 del RD 1.093/1997, y esta afección se extiende no solo a los titulares de derechos y

cargas en la finca de resultado, por efecto de la subrogación legal operada, sino también sobre aquellos constituidos sobre dicha finca con posterioridad a la constancia registral de la afección, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el art. 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Los plazos de caducidad de la afección urbanística establecidos en el art. 20.1 del RD 1.093/1997 tienen directa relación con en el art. 128 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25-8-1978, que establece que la liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. En consecuencia, no cabe aplicar por analogía a las notas marginales de afección real la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el art. 86 de la LH, puesto que de acuerdo con todo lo expuesto, no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos (art. 4.1 del Código Civil), máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin.

Resolución de 13-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 53

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: SOLICITUD DE CANCELACIÓN. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CUMPLIMENTACIÓN EN RESOLUCIONES JUDICIALES.

El propio Alto Tribunal ha ido consolidando una doctrina de contrario (no sin algunas vacilaciones, vid. sentencia de 29-10-2013), que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (SS. 25-5-1995, 29-2-2000 y 4-10-2004, entre otras muchas). Como enfáticamente afirma la sentencia de 21-9-2012, citando la de 1-12-1995, dicha doctrina resulta «más acertada desde el plano hermenéutico jurídico-social y flexibilizadora del tráfico jurídico, estableciendo que el hecho de haber ejercitado el actor una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta última petición y no puede ser causa de que se deniegue la formulada respecto a la titularidad dominical». Congruentemente con dicha doctrina, este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema (vid. Resoluciones de 13-9-1926 y 22-12-1933), ha afirmado, ya desde la Resolución de 11-2-1998 que la falta de expresión en el título presentado ante el Registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (art. 6 de la LH), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del Registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20-7-2006). Dicha doctrina general es perfectamente compatible con la que sostiene que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más con-

cretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. El Registrador acuerda denegar el despacho de la sentencia presentada porque no han sido demandados todos los titulares registrales. Tal y como está formulado el defecto no puede mantenerse por dos órdenes de motivos: en primer lugar porque la existencia de un titular no demandado no implica siempre y en todo caso que la sentencia no pueda producir efectos en su esfera jurídica, lo que impide considerar el defecto como insubsanable denegando el despacho. En segundo lugar porque no existiendo obstáculo registral para el despacho de la sentencia en cuanto a los derechos inscritos a nombre de la titular demandada, se debió despachar parcialmente de acuerdo a la doctrina de este Centro Directivo. Ambos órdenes de consideraciones merecen un análisis por separado. De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los titulares registrales afectados (cfr. art. 82 de la LH), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección, como expresamente ha reconocido la citada STS 16-4-2013 y como ha afirmado la reciente doctrina de esta Dirección General expresada en sus Resoluciones de 8-10 y 25-11-2013 y 12-3-2014.

Resolución de 16-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de San Javier, número 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: BIENES INSCRITOS BAJO RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO.

Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 3-1-2003, 26-2-2008 y 15-7-2011) el singular régimen de constancia del régimen económico-matrimonial de los cónyuges extranjeros en la inscripción de los bienes y derechos que adquieren, previsto en el art. 92 del RH difiere el problema para el momento de la enajenación posterior; pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, en cuanto a las reglas que disciplinan el régimen de disposición del bien y requisitos que el mismo impone. Dicho régimen no se aplicará, según el criterio sentado en las citadas Resoluciones, si la enajenación o el gravamen se realizan contando con el consentimiento de ambos cónyuges (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el art. 36 del RH, norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1-3-2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. art. 130 de la LH), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la

postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los arts. 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos estos expresamente calificables por el Registrador al amparo de lo dispuesto en el art. 132.4 de la LH.

Resolución de 16-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Torrelaguna

PARTICIÓN DE HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS. INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES: FIRMEZA.

Limitadas las facultades del recurrente a las que le fueron atribuidas por su causante, es decir, a las propias de un albacea, podrá realizar los actos establecidos en los arts. 902 y 903 del Código Civil y poseerá las facultades que allí se establecen, entre las que no figura la de realizar la partición (art. 1057 «a contrario» del Código Civil, y STS 15-4-1982). Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1-3-2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Entiende este Centro Directivo que la calificación por los Registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los arts. 18.1 y 20 de la LH, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, circunstancia que la Registradora ha sido cuidadosa de resaltar en su nota de defectos. En el supuesto presente el recurrente pretende que su actuación en el procedimiento judicial fue en su propio nombre y en el de un coheredero en relación con operaciones de concreción de legítima y adjudicación de bienes de indudable significación particional de la herencia de la madre de ambos sin que exista autorización para autocontratar o se exceptúe el supuesto de la contraposición de intereses. Precisamente esta contraposición intrínseca de intereses entre los coherederos es la razón por la cual el art. 1.057, párrafo primero, del Código Civil establece un régimen de incompatibilidad entre las figuras del contador-partidor y de heredero, al disponer que «el testador podrá encomendar por acto «inter vivos» o «mortis causa» para después de su muerte la simple facultad de hacer la partición a cualquier persona que no sea uno de los coherederos». En defecto de consentimiento expreso y auténtico de la legitimaria afectada, debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional que dictó la sentencia quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la citada STS 16-4-2013 (cfr. art. 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No toda disposición del testador realizada sobre bienes hereditarios puede estimarse como una auténtica partición hereditaria. Para distinguir las disposiciones testamentarias con valor

de verdadera partición de las que no revisten este carácter la STS 805/1998, de 7-9-1998, afirma la existencia de una «regla de oro» que describe del siguiente modo: «la determinación de una verdadera partición se dará cuando el testador ha distribuido sus bienes practicando todas las operaciones —inventario, avalúo, liquidación y formación de lotes objeto de las adjudicaciones correspondientes—, pero cuando así no ocurre, surge la figura de las denominadas doctrinalmente normas para la partición, a través de las cuales, el testador se limita a expresar su voluntad para que en el momento de la partición, determinados bienes se adjudiquen en pago de su haber a los herederos que mencione». La diferencia entre ambos supuestos es muy importante. La simple norma de la partición vincula a los herederos, o en su caso, al contador-partidor designado para hacerla, en el sentido de que al hacerse la partición habrán de tenerse en cuenta las normas dictadas por el testador y adjudicar, siempre que sea posible, al heredero o herederos de que se trate los bienes a que la disposición testamentaria se refiere. Por el contrario, la verdadera partición testamentaria, determina, una vez muerto el testador, la adquisición directa «iure hereditario» de los bienes adjudicados a cada heredero, es decir, y como ha declarado la STS 21-7-1986, es de aplicar a estas particiones testamentarias el art. 1.068 del Código Civil, según el cual, «la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados». Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21-4-2005; 2-3-2006; 9-4-2007; 15-7-2010, y 28-8 y 18-12-2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial solo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que a su vez resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. arts. 40, 79, 80, 82 y 83 de la LH y 174 del RH).

Resolución de 17-6-2014

(BOE 29-7-2014)

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

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Se plantea en el presente expediente si es suficiente para inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa, acompañada de otra escritura previa también de compraventa de la misma finca. Concorre la circunstancia de que la sociedad vendedora en la primera escritura es la compradora en la segunda, siendo representadas ambas sociedades en el otorgamiento de ambas escrituras por la misma persona, don R.A.T., administrador único de ambas sociedades. El otorgamiento de las escrituras tiene lugar, respectivamente, el 24-9-2013 y el 18-11-2013, es decir, con menos de dos meses de intervalo entre ambas. El control de la inmatriculación por título público exige a los Registradores que, al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados «ad hoc» con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador.

Resolución de 18-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Figueras

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO.

Si bien este Centro Directivo ha admitido que en un procedimiento declarativo, aunque no sea de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria al efecto, se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, para ello será preciso que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos. En el caso que motiva este expediente, no se han cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes, a los que se deja indefensos por no haber tenido trámite para intervenir en una resolución judicial que les puede perjudicar. La citación de los titulares de estos predios es una exigencia para inscribir el exceso de cabida en el procedimiento del expediente de dominio, debiendo realizar tal citación cuando se pretenda inscribir un exceso en un procedimiento declarativo ordinario.

Resolución de 18-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Teruel

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Tanto se considere que estamos ante un error de concepto al practicar la inscripción de la certificación administrativa expedida por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, como si se considera que se trata de un error administrativo en el título al tramitar un «proyecto de normalización» con cargas urbanísticas siendo en realidad un proyecto de parcelación o reparcelación, no se cumplen los requisitos que nuestra legislación hipotecaria exige para su rectificación. En el presente expediente el error no se deduce claramente de los asientos registrales por lo que no puede rectificarse sin consentimiento de todos los interesados, o rectificación del título administrativo que motivó la inscripción. No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. art. 1 LH).

Resolución de 20-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Manilva

PUERTOS DEPORTIVOS: LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

En la legislación de la C.A. de Andalucía se establece la obligación de comunicar con carácter previo al otorgamiento de la escritura a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía los contratos de cesión de elementos portuarios, pudiendo esta denegar la autorización en el plazo de tres meses si estimara que el contrato pudiera implicar un deterioro del dominio público, un menoscabo en la prestación de los servicios portuarios o un incumplimiento del título

concesional. Ciertamente no se establece en este precepto un cierre registral expreso ante la falta de comunicación del contrato a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía. Pero si se tiene en cuenta la posibilidad que tiene esta de denegar la autorización en el plazo de tres meses por las causas expresadas, debe entenderse que la acreditación de dicha comunicación es exigencia previa a la inscripción registral, evitando con ello que el Registro de la Propiedad pueda publicar titularidades no firmes o claudicantes. No cabe olvidar que la finalidad del Registro de dar seguridad jurídica en el tráfico solo se armoniza con la inscripción de titularidades plenamente válidas (cfr. arts. 18 LH y 98 de su Reglamento).

Resolución de 20-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Narón

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITO.

Es doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de citadas en los «Vistos») que la claridad con que se expresa el párrafo tercero del art. 202 de la LH no deja duda acerca de la imposibilidad de inscribir el testimonio de un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido cuando, como ocurre en este caso, la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años y no consta que el titular haya sido notificado tres veces, una de ellas al menos personalmente, sin que sea suficiente para tener por cumplido este requisito la mera mención genérica realizada en el auto a la observancia de lo dispuesto en la reglas 3.a y 5.a del art. 201 de la LH.

Resolución de 23-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: COPIAS ELECTRÓNICAS DE ESCRITURAS PÚBLICAS.

A la luz de la regulación transcrita resulta con claridad que el acuerdo del registrador no puede mantenerse pues siendo indubitado que el documento presentado mediante la plataforma notarial y dirigido mediante la plataforma registral al Registro de la Propiedad ha sido autorizado por notario (vid. arts. 107 y 112 de la Ley 24/2001, de 27-12-2001), no puede discutirse su carácter de documento público (art. 1.216 del CC en relación al art. 109.1.c de la Ley 24/2001 y el art. 17 bis.3 de la Ley del Notariado), y por tanto su idoneidad para ser presentado en el Libro Diario (art. 3 de la LH). La discrepancia de la fecha de emisión entre la diligencia y la derivada de la validación de la firma electrónica no puede tener el alcance que resulta de la nota de defectos pues en ningún caso cabe afirmar que pueda ponerse en cuestión el carácter público del documento presentado a Diario.

Resolución de 23-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX. PREFERENCIA CREDITICIA DEL ART. 9 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: NATURALEZA.

Consta en el expediente que la registradora notificó defectos por fax en fecha 11-3-2014, pero del escrito aportado sólo resulta un número de teléfono y no un destinatario. Además y como ha señalado este Centro Directivo muy recientemente (Resoluciones de 8-3-2013 y 2-10-2013), no constando en el presente expediente manifestación alguna realizada por el presentante admitiendo la notificación por fax al tiempo de la presentación del título por el presentante y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso no puede considerarse extemporáneo. Como ha señalado la doctrina de esta Dirección General, para que procediera la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, tendría que resultar o de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso como partes todos los interesados, o que de la nueva redacción del art. 9.1.e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal en virtud de Ley 8/1999, de 6 de abril, resultara no sólo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios por la anualidad en curso (en el momento de la demanda) y por los tres años naturales anteriores, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una hipoteca inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha hipoteca con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios.

Resolución de 24-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 11

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

Dada la existencia de cargas posteriores como se ha reflejado anteriormente, la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del art. 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente a que «lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Así lo reitera, igualmente, el art. 132.3 de la LH, al extender la calificación registral a «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria».

Resolución de 25-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo

ACTA NOTARIAL DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas a los procedimientos de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio ni de acta notarial de notoriedad cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición. No existe en sede de acta notarial un precepto similar al que en sede judicial prevé el art. 285 del RH, referido al expediente de dominio para reanudar el tracto, que dispone: «...sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho». Eso sólo es aplicable a los procedimientos judiciales y además están circunscritos a supuestos excepcionales en los que no sea posible —y así se exprese en el mandamiento— identificar la cadena de títulos intermedios. Por otra parte, alega la registradora que no consta que el titular registral o sus causahabientes hayan sido notificados personalmente, como exigen los arts. 204 de la LH y 295 de su Reglamento. Este artículo dispone que las actas de notoriedad tramitadas para fines de reanudación del tracto sucesivo serán inscribibles cuando los asientos contradictorios sean de más de treinta años de antigüedad y el titular de los mismos o sus causahabientes hubieren sido notificados personalmente. Si dichos asientos contradictorios son de menos de treinta años de antigüedad no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquellas o sus causahabientes lo consientan ante el notario expresa o tácitamente. Finalmente, en cuanto al último defecto, cual es que de la documentación aportada no resulta la proporción en la que adquieren la finca, debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo, que reiteradamente ha señalado la necesidad, exigida con carácter general por el art. 54 del RH, de hacer constar la cuota de participación de cada uno de los promotores del expediente (así, referida al expediente de dominio, la Resolución de 3-2-2004). Y lo cierto es que en el acta tramitada no consta dicha proporción.

Resolución de 25-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Sanlúcar la mayor, número 2

PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN.

Sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal

parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12-2-2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, no habiéndose aportado licencia urbanística, existiendo expediente de infracción urbanística, que consta registralmente mediante la correspondiente anotación preventiva con efectos de prohibición de disponer referida específicamente a esa escritura citada —lo que hace irrelevante el que la escritura sea de fecha anterior a la anotación— la inscripción no es posible. Resultaría absurdo y contrario a la legalidad vigente, que habiéndose iniciado el procedimiento del art. 79 del RD 1.093/1997, por no aportarse licencia urbanística, y habiendo culminado el procedimiento con la anotación con efecto de prohibición de disponer letra A), (concretada en no inscribir una escritura determinada) ahora, se obviara la licencia, se desconociera la anotación, y se admitiera la inscripción de la compraventa calificada.

Resolución de 26-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Iznalloz

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: PURGA DE ARRENDAMIENTOS INSCRITOS.

Hay que partir de un principio que no exige mayores precisiones y es que los arrendamientos inscritos anteriores a la hipoteca son los únicos que deberían tener preferencia frente al adjudicatario, en caso de ejecución, y estar libres, por tanto, de purga; en el resto de casos (el arrendamiento anterior no inscrito y el posterior, inscrito o no) el adjudicatario de la finca ejecutada tendría derecho a resolver el arrendamiento en aplicación de la norma antes enunciada. Solo, por consiguiente, el arrendatario podría oponer al adquirente su derecho arrendaticio si éste fuera anterior a la hipoteca que se ejecuta y, además, tal arrendamiento estuviera inscrito en el Registro con anterioridad a la inscripción de la hipoteca (cfr. art. 1.549 del CC), dado el mecanismo y operatividad de la prioridad registral. En el presente caso, como ha quedado expuesto, la hipoteca es anterior al arrendamiento inscrito. Respecto de la naturaleza de las normas de ejecución hipotecaria, debe confirmarse el criterio de la registradora al afirmar que se trata de materia regulada por ley y sustraída a la voluntad de los interesados, pues aunque no cabe desconocer el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y las implicaciones que ello comporta en una ulterior ejecución, ha de tenerse en cuenta que tales normas de orden procesal son de carácter imperativo, dado que el Derecho Procesal es de carácter público y, obvio es decirlo, las normas imperativas son aquellas que no pueden ser derogadas por la voluntad de las partes, conllevando que las partes no pueden dar a esas normas un efecto distinto al establecido en la propia ley. El pacto objeto de debate, concertado en la escritura calificada con intervención del propietario, de la entidad de crédito acreedora hipotecaria y del arrendatario (y en cuya virtud el acreedor hipotecario renuncia expresamente a solicitar, en caso de ejecución de la hipoteca, que se declare por el Tribunal o Juzgado correspondiente —conforme al art. 661.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil— o por el notario o autoridad que lleve a cabo la

ejecución, que siempre que el arrendatario se encuentre al día en el pago de sus rentas por arrendamiento, la entidad prestamista no tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento y la sociedad arrendataria tendrá derecho a permanecer en el inmueble a pesar de la transmisión de las fincas hipotecadas en ejecución de la hipoteca), es un pacto que si se ciñe estrictamente a las partes que lo conciertan sin pretensión de extenderse a terceros —pues respecto de ellos sería «res inter alios acta»—, constituiría un pacto lícito, dado que en principio nada hay que oponer al acuerdo entre el arrendatario y el acreedor hipotecario inmobiliario por el que este —y solo este y sus sucesores— renunciaran a pedir la extinción del derecho arrendaticio sobre la superficie ocupada en caso de ejecutarse la hipoteca y resultar este adjudicatario de la finca; esto es, un acuerdo por el que el derecho en cuestión subsistiera a pesar de la ejecución, pero que solo puede vincular a quienes lo conciertan y a nadie más. Y todo ello porque el problema que realmente existe, y es el que se quiere intentar solventar, arranca del diferente rango registral de los derechos interesados o afectados, pues como se ha puesto de manifiesto anteriormente, el arrendamiento es un derecho que se ha inscrito con posterioridad a la hipoteca y por el juego de la ejecución no estaría a salvo de la purga, por lo que la única vía para dejar incólume el arrendatario en todo caso sería el pacto de posposición o permuta de rango (art. 241 del RH), perfectamente posible en este caso siempre que el acreedor hipotecario lo consienta.

Resolución de 26-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de León, número 2

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.

Procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien ganancial, 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 el pago 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 CC). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes Resoluciones de 7-7-2012 y 5-9-2012, 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. Todo lo cual lleva a estimar el recurso contra la calificación (basada en la premisa de que la liquidación de la sociedad de gananciales solo puede

comprender bienes gananciales), al ser perfectamente posible que se incluya en el convenio regulador la liquidación de la vivienda familiar de la que sean titulares por mitades indivisas y con carácter privativo los excónyuges, según se ha razonado.

Resolución de 27-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Falset

HERENCIA YACENTE: REQUISITOS DE SU LLAMAMIENTO PROCESAL.

La exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Resolución de 27-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PRÓRROGA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 432.1 RH.

El carácter específico del art. 432.1.d del RH obliga al registrador a suspender la inscripción aunque el título cuya inscripción se pretende esté presentado con anterioridad. Es la finalidad propia de este precepto y de esta medida cautelar en cierta medida excepcional. Es cierto que el título cuya inscripción se suspende judicialmente puede haber sido otorgado en favor de un adquirente de buena fe y que de no haberse presentado la medida cautelar, una vez calificado dicho título conforme a la situación registral existente al tiempo de su presentación en el Registro (cfr. arts. 17, 18 y 24 de la LH) habría sido inscrito, lo que podría convertir a su beneficiario en tercero protegido por el art. 34 de la LH. Pero el registrador, dentro de los márgenes de la calificación registral de documentos judiciales (cfr. arts. 18 de la LH y 100 de su Reglamento), no puede calificar si la propia transmisión presentada constituye un acto delictivo cometido por todos los otorgantes, o si se trata de procedimiento en que se enjuicia la falsedad del documento presentado, como ha quedado expuesto en el fundamento de Derecho segundo, o si por haber sido otorgado con anterioridad es procedente o no el levantamiento de la medida cautelar por tratarse de un tercero de buena fe. Esto lo tiene que decidir el juez que instruye las diligencias previas, en virtud de los recursos procedentes, en el ámbito del mismo procedimiento en el que la medida cautelar ha sido adoptada.

Resolución de 28-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

CALIFICACIÓN POR EL REGISTRADOR SUSTITUTO: COMPETENCIA EN CASO DE REVOCACIÓN PARCIAL DE LA CALIFICACIÓN DEL SUSTITUIDO.

La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar quién es el registrador competente para calificar y redactar el asiento, cuando habiéndose solicitado calificación sustitutoria el registrador sustituto revoca uno de los defectos y mantiene los demás, presentando el interesado, de acuerdo con esta calificación sustitutoria, documentación subsanatoria al registrador sustituido. En los casos de que la calificación del título, revocada por el registrador sustituto, afectara solo a determinadas cláusulas y el registrador sustituido asumiera la inscripción parcial del título, igualmente se procederá de la forma prevista en la regla 3.a del art. 19 bis siempre que conste el consentimiento del presentante o interesado (cfr. arts. 19 bis regla 4.a de la LH y 434 del RH). En estos casos también el registrador sustituto deberá aportar por tanto la minuta del asiento de inscripción del título, cuya inscripción parcial se va a practicar bajo su responsabilidad. Pero en los supuestos de confirmación de la nota de calificación que afecte solo a determinados defectos y no a todos (esto es de calificación sustitutoria que revoque solo en parte los defectos expresados en la nota), pero que se refieran al título en su totalidad, sin posibilidad de inscripción parcial del mismo —como es el caso del presente expediente—, el procedimiento debe seguirse ante el registrador sustituido.

Resolución de 30-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Manises

HIPOTECA: DOMICILIO A EFECTOS DE EJECUCIÓN.

Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario en lo relativo a la estipulación sobre el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando al determinarse el domicilio para la práctica de notificaciones (art. 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), se establece lo siguiente: «2. Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada y descrita bajo el número uno, sobre la que se ejercite el procedimiento». En el presente expediente, si bien es cierto que la cláusula podría haberse redactado con mayor claridad, como reconoce el propio notario autorizante, en su interpretación debe entenderse que el domicilio fijado es el de la vivienda, especialmente si se tiene en cuenta que la otra finca hipotecada es una plaza de garaje, interpretación que es la más favorable no solo para el acreedor, sino especialmente para el deudor. La interpretación más racional y lógica es la de que se quiere recibir las notificaciones en la vivienda y no en la plaza de garaje en caso de ejecución hipotecaria de cualquiera de los dos inmuebles.

Resolución de 30-6-2014

(BOE 29-7-2014)

Registro de la Propiedad de Granada, número 2

AUTOCONTRATACIÓN: DELIMITACIÓN DEL CONFLICTO DE INTERESES.

La única cuestión objeto de este expediente consiste en determinar si se encuentra en situación de conflicto de intereses un apoderado de una entidad de crédito, en concreto una cooperativa de crédito, que comparece junto con su esposa deudora hipotecaria de la entidad, con quien se encuentra casado en régimen de separación de bienes, al efecto de novar el contrato de préstamo garantizado con hipoteca. Comparece tanto como representante de la entidad como en su propio nombre al efecto de prestar el consentimiento previsto en el art. 1.320 del CC. La prescripción de actuación en situación de conflicto se predica no solo de aquellas situaciones en que el conflicto es directo entre los intereses del principal y de quien los gestiona. Se ha entendido que el deber general de lealtad que incumbe a todo gestor de intereses ajenos impone su abstención en aquellos supuestos en que el conflicto se produce entre los intereses del principal y los intereses de aquellas personas vinculadas al gestor. Este conflicto indirecto pone de relieve hasta qué punto estamos ante una cuestión material: la defensa de la posición jurídica del principal en todos aquellos supuestos en los que la actuación del gestor de sus intereses pueda entrar en conflicto con sus propios intereses o aquellos de las personas con las que se encuentra especialmente vinculado.

Resolución de 1-7-2014

(BOE 1-8-2014)

Registro de la Propiedad de Santoña, número 1

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 sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente 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 afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (Resoluciones de 11-4-2012 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación

del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

Resolución de 1-7-2014

(BOE 1-8-2014)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 15

CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE DEMANDA.

En el caso concreto de este expediente, como consecuencia de la situación concursal, en materia de competencia judicial procede la aplicación de la regla especial recogida en el art. 8 de la Ley Concursal, que viene a establecer en su apartado cuarto, en materia de medidas cautelares —como es una anotación preventiva de demanda, conforme a lo dispuesto en el art. 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—, que «la jurisdicción del Juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias... (4º) Toda medida cautelar que afecte al patrimonio del concursado excepto las que se adopten en los procesos civiles que quedan excluidos de su jurisdicción en el párrafo 1º». No estando en uno de esos supuestos excepcionales del párrafo 1º es competencia exclusiva y excluyente del Juez del concurso su adopción. En consecuencia, corresponde al Juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. No puede sostenerse el argumento referido a que deben atenderse las medidas cautelares dictadas por los jueces ordinarios en procesos declarativos seguidos contra sociedades en concurso por el hecho de que la Ley Concursal permita la adopción de medidas cautelares por los árbitros en las actuaciones arbitrales, puesto que este último tipo de medidas cautelares constituyen, precisamente, la excepción y no la regla general contenida en el art. 8.4 de la Ley Concursal, excepción que conforme a lo dispuesto en el art. 4.2 del CC no puede aplicarse a supuestos distintos a los comprendidos expresamente en ellas.

Resolución de 2-7-2014

(BOE 1-8-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 55

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: ORDEN DE INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS.

El presente recurso, plantea como única cuestión, la posibilidad de anotar preventivamente un embargo ordenado en un procedimiento judicial monitorio, constando inscrita la finca sobre la que recae a favor de persona distinta del demandado, y habiendo sido el titular registral notificado en dicho procedimiento. En cuanto a la circunstancia de ser el ejecutado causahabiente del titular registral, debe recordarse que lo procedente, como se ha señalado en otras ocasiones (vid. Resolución de 7-10-2004) es tomar anotación preventiva

de suspensión de la anotación de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (cfr. arts. 65 de la LH, 629 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 140 del RH) sin que sea posible practicar el asiento solicitado por el recurrente.

Resolución de 3-7-2014

(BOE 1-8-2014)

Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés, número 2

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN FISCAL: NATURALEZA Y EFECTOS.

Efectivamente, en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero como ya se ha dicho su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación. Las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Conforme a la LGT y el Reglamento General de Recaudación las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. A la vista de la normativa expuesta puede afirmarse que las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes; garantía que se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia, que solo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto, lo cual solo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, que producirá los efectos propios a este tipo de medidas cautelares de aseguramiento. Conforme a los considerandos anteriores y en atención a la fase en la que se encuentran las dos afecciones fiscales que constan por nota al margen de la finca matriz y dado el carácter gratuito y coactivo de la cesión, como actuación asistemática, al venir destinada la superficie segregada a viario conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, lo que comporta su naturaleza demanial y afectación al servicio y uso público, no se estima necesario el consentimiento de la Generalitat de Cataluña para inscribir la segregación y cesión obligatoria al Ayuntamiento de una porción de terreno destinada a viario público sin las referidas notas marginales de afección fiscal.

Resolución de 4-7-2014

(BOE 1-8-2014)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 2

LEGADOS: ENTREGA.

El art. 885 del CC establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Y, aunque podría pensarse que tal entrega es simplemente de la posesión y nada tiene que ver con la inscripción de la cosa legada en favor del legatario, ya que cuando el legado es de cosa específica propia del testador, aquel adquiere la propiedad desde el fallecimiento de este (cfr. art. 882 del CC), este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. Resolución de 13-1-2006) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos, al pago de las legítimas y la dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores. Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1-3-2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1.057.1 del CC), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados, de suerte que esta no es posible sin que preceda la liquidación y partición de la herencia con expresión de las operaciones particionales de las que resulte cuál es el haber y lote de bienes correspondientes a los herederos forzosos cuyo consentimiento para la entrega de los legados no puede obviarse en este caso, por la sencilla razón de que uno de ellos no ha comparecido, pues solamente de este modo puede saberse si el legado debatido se encuentra dentro de la cuota de que puede disponer el testador y no se perjudica, por tanto, la legítima de los herederos forzosos.

Resolución de 4-7-2014

(BOE 1-8-2014)

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INTERVENCIÓN DE TITULARES DE DERECHOS QUE VAYAN A SER CANCELADOS COMO CONSECUENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO INSCRITO DEL QUE TRAEN CAUSA.

Como ya tiene declarado en reiteradas resoluciones esta Dirección General, y en especial en la de fecha 11-7-2013, relativa al mismo asunto, no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la cesión 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; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda, y e) que los titulares de tales asientos no solo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. 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 5-7-2014
(BOE 1-8-2014)
Registro de la Propiedad de Canjáyar

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

En el presente supuesto, concurren los dos defectos señalados por la registradora en su nota de calificación, pues la certificación catastral incorporada al título inmatriculador, que es la escritura de adjudicación de herencia, y no el acta de notoriedad que la complementa, no solo no es totalmente coincidente con la finca que el recurrente solicita inmatricular a su favor, sino completamente distinta y relativa a otra colindante, como reconoce el propio recurrente. Y la finca respecto de la que el notario declara la notoriedad en el acta complementaria no es la misma contenida en la escritura a la que supuestamente complementa.

Resolución de 7-7-2014
(BOE 1-8-2014)
Registro de la Propiedad de Petra

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUPERFICIE DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Para inscribir modificaciones de la superficie de alguno de los elementos privativos de una propiedad horizontal se requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. No es posible hacer constar la referencia catastral de un piso si hay una diferencia superior al diez por ciento entre la superficie registral y catastral. Registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un consentimiento con el concepto de elemento privativo (arts. 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.

Resolución de 8-7-2014

(BOE 1-8-2014)

Registro de la Propiedad de Segovia, número 2

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

En el presente caso, tanto del auto judicial como del escrito de recurso y del resto de documentación obrante en el expediente resulta con toda claridad que el promovente del expediente de dominio para reanudar tracto adquirió directamente de la titular registral, por lo que resulta plenamente aplicable la doctrina de este Centro Directivo que se acaba de reseñar, en la que se basa expresamente la nota de calificación negativa. Por tal motivo, en el presente caso, el expediente de dominio, que se tramitó con la doble finalidad de acreditar un exceso de cabida de la finca y de reanudar el tracto a favor de un causahabiente del titular registral, puede y debe operar la inscripción del exceso de cabida, como así ocurrió, y en cambio no puede ni debe operar la reanudación del tracto por no haber efectiva interrupción del mismo.

Resolución de 9-7-2014

(BOE 31-7-2014)

Registro de la Propiedad de Cullera

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ADQUISICIÓN. REPRESENTACIÓN: JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL.

Hay que recordar la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. arts. 20 y 21 del RD Legislativo 3/2011, de 14-11-2011, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, o el art. 2.b) de la Ley 29/1998, de 13-7-1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar a la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. Resolución de 27-3-1999). Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los registradores de la Propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del art. 18 de la LH, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el art. 99 del RH. Habida cuenta de que el defecto ahora analizado hace referencia a la inadecuación del procedimiento de adjudicación del contrato seguido, o la falta de acreditación de sus presupuestos habilitantes, hemos de convenir que se trata de una materia sujeta al régimen de calificación fijado por el

citado precepto del RH. De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial (este trámite no ha de ser cualquiera, sino esencial) sea ostensible. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Ciertamente las normas que regulan la adquisición de bienes inmuebles por parte de las Corporaciones locales no son las mismas que la relativas a su enajenación, pero sus principios rectores (publicidad y concurrencia) sí son comunes y coincidentes, imponiendo como regla general el concurso y habilitando una serie de excepciones tasadas que, de acuerdo con la jurisprudencia antes reseñada, han de ser objeto de una interpretación estricta, de donde se deriva la exigencia de su cumplida justificación. En consecuencia procede confirmar este extremo de la calificación recurrida, pues estando legalmente limitada la posibilidad de utilización del procedimiento negociado a supuestos estrictamente tasados, la aplicación de la doctrina de este Centro Directivo anteriormente reseñada sobre calificación de los documentos administrativos, y en particular en relación con el procedimiento seguido y sus trámites esenciales, lleva a desestimar el recurso a la vista de que de la documentación presentada para su calificación no resultaba acreditada la concurrencia de ninguno de los supuestos concretos en que, por excepción, nuestro ordenamiento jurídico admite la utilización del procedimiento negociado y sin concurrencia para la adquisición de bienes inmuebles por la Administración Pública, incluyendo los entes locales, ni el cumplimiento de los criterios sobre concurrencia que también en tales casos se imponen, sin perjuicio de sus particularidades, con carácter general. Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 22-10-2012 y 22-2-2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado art. 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Igualmente el TS (Sala Primera de lo Civil), en sentencia de 23-9-2011, declara que, según resulta del apartado 2 del art. 98 de la Ley 24/2001, la calificación del registrador en esta materia se proyecta sobre «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado», congruencia que exige que del propio juicio

de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27-2-2012).

Resolución de 9-7-2014

(BOE 31-7-2014)

Registro de la Propiedad de Bande

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO.

El supuesto de hecho es el siguiente: don M.S.R., de nacionalidad española, y doña A.T.B.S., de nacionalidad portuguesa, contrajeron matrimonio en 1983 en Münster (Alemania). Su matrimonio fue celebrado, según consta en la certificación del mismo, en la forma prevista en la ley alemana y fue inscrito en el Registro Civil del Consulado General de España en Dusseldorf (Alemania). Mediante la escritura ahora calificada, los esposos disuelven la sociedad de gananciales que manifiestan era el régimen legal aplicable a su matrimonio, al considerar que la ley española regía *ab origine* los efectos personales y patrimoniales. Tras liquidar parcialmente la comunidad, pactan que en lo sucesivo se rija su economía matrimonial por el régimen de participación regulado en el CC español. Por tanto, el primer tema a decidir es si habiendo contraído matrimonio los esposos antes de la entrada en vigor de la Ley de 15-10-1990, pero después de la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978 —no se prejuzga ahora supuesto distinto— será aplicable la ley anterior a un efecto que se produce en la actualidad, cual es la decisión de los esposos de liquidar su comunidad patrimonial, o si por el contrario, será de aplicación, al carecer de transitorias al respecto, la norma que se encontraba vigente en el momento de celebración del matrimonio (arts. 9.2 y 9.3 en redacción de 1973-1974). El TS en su sentencia de 11-2-2005 rechaza la eficacia actual de una solución discriminatoria. Deduce la sentencia que a los matrimonios contraídos con anterioridad al Título Preliminar del CC, en la redacción dada por la Ley de Bases de 1973, así como los contraídos con anterioridad a la promulgación de la Constitución Española se regirán por la última ley nacional común durante el matrimonio y, en su defecto, por la ley nacional correspondiente al marido al tiempo de su celebración; que a los matrimonios contraídos después del 29-12-1978, fecha de entrada en vigor de la Constitución, hasta la Ley de 15-10-1990, deberá estarse a lo establecido en la STC 39/2002, de 14-2-2002, en cuanto declara inconstitucional el art. 9.2 del CC, según la redacción dada por el Decreto 1.836/1974, de 31-5-1974, en el inciso «por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración»; y a los matrimonios contraídos después de la vigencia de la Ley de 15-10-1990 se les aplicará la normativa contenida en el art. 9.2, si bien debe tenerse en cuenta la modificación operada posteriormente en el art. 107 del CC. Si bien es cierto que en la lógica del sistema se encuentra la congelación inicial de efectos de matrimonio —sin perjuicio de la posibilidad de cambio de su régimen patrimonial— estableciendo su fijación en el momento de celebración del matrimonio, no lo es menos, que en el caso de los matrimonios contraídos bajo el imperio de la Ley de 1974 ha de tenerse presente que la declaración de inconstitucionalidad, como se ha indicado, no ha sido solucionada por el legislador. Por ello aunque la inconstitucionalidad no puede ser objeto de modulación en cuanto efecto automático, nada impide que la laguna legal quede voluntariamente integrada por la decisión de ambos esposos reconociendo, con

carácter retroactivo al inicio de su matrimonio, la aplicación de ley española. Siendo prueba de los hechos inscritos la inscripción —e indicación— en el Registro Civil y existiendo una laguna legal no colmada por el legislador, creada por la indicada declaración de inconstitucionalidad del último inciso de la anterior redacción del art. 9.2 del CC, ha de considerarse suficientemente acreditada la existencia de sociedad de gananciales entre los esposos.

Resolución de 10-7-2014

(BOE 31-7-2014)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 7

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO.

En el presente expediente, dictada sentencia por la que se declara: que el actor es heredero *ab intestato* —junto con sus hermanos— de cierto causante, que unos metros de determinada finca registral pertenecen al caudal relicto de dicho causante, y que es nula la escritura de aportación a la sociedad de gananciales de la finca en cuestión, se presenta mandamiento del secretario judicial ordenando proceder a la cancelación de la inscripción primera de la referida finca, conforme a lo también previsto en la propia sentencia. El registrador suspende la cancelación de la inscripción ordenada porque la finca registral a que refiere la sentencia fue aportada a una junta de compensación originando cinco fincas de reemplazo independientes, sobre las cuales se arrastró anotación de demanda a favor del actor del procedimiento en que recayó la sentencia y, dado que se canceló la hoja registral de la finca aportada y que dicha anotación de demanda se encuentra gravando a las fincas de reemplazo, hace falta indicar si se quiere cancelar sobre dichas fincas de reemplazo, inscribir el derecho de participación que ostenta el actor en el caudal relicto de la finca aportada en las fincas de reemplazo, o si se procede a realizar la correspondiente segregación aportando las oportunas licencias administrativas. Lo procedente es despachar el mandamiento en cuanto a la declaración de nulidad de la escritura de aportación a gananciales, e identificación de los actores como titulares actuales de las fincas de reemplazo, en cuanto herederos abintestato de la aportante anterior titular registral. Es decir, que no cabe duda de que lo que se puede inscribir como consecuencia de la sentencia en la que se anotó la demanda, es la inscripción de la finca de resultado a favor de quienes la sentencia reconoce derecho sobre la finca. Para ello es preciso que se especifique en el mandamiento la identidad y cuota de cada propietario, aclarando la titularidad controvertida de las fincas de resultado. Por todo ello, en tanto el título judicial no determine concretamente las titularidades o porciones de titularidades a las que, como consecuencia del proceso judicial en cuestión, correspondan las fincas de resultado inscritas que fueron adjudicadas en sustitución de la finca de origen objeto del procedimiento —y que tendrán que estar suficientemente identificadas—, no podrá inscribirse definitivamente el derecho de dominio a favor de los verdaderos titulares, pero entretanto —por subrogación real— procederá el reflejo tabular de la sentencia por nueva anotación preventiva o al margen de la inscripción de la titularidad controvertida en las fincas de resultado, como este Centro Directivo ha admitido en ciertos casos para mayor claridad de la titularidad inscrita (cfr. Resolución de 5-5-2006).

Resolución de 10-7-2014

(BOE 31-7-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 19

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: FINCAS INCLUIDAS EN UNIDAD DE EJECUCIÓN.

En cuanto a las fincas que no consten inmatriculadas, tanto el art. 310.5 del texto refundido de la Ley de Suelo vigente cuando se otorgaron las escrituras, como el vigente art. 54.5 del RD Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, como el art. 8 del RD 1.093/1997, de 4-7-1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la LH sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establecen que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción, ello implica la admisión de un procedimiento especial de inmatriculación que se desarrolla en el propio ámbito urbanístico y que cuenta por tanto con las garantías propias del proceso transformador. Bien es cierto que como dice el recurrente, no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación y más concretamente del contemplado en el art. 205 de la LH, pero no puede obviarse que permitir el acceso al Registro de fincas no inmatriculadas, una vez conste producida la iniciación de un procedimiento reparcelatorio, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos. No obstante, en base a todo lo expuesto sería más correcto calificar el defecto de subsanable, pudiendo procederse a la inscripción si por la Administración actuante, mediante la oportuna certificación, quedara acreditado suficientemente a juicio del registrador que los terrenos están comprendidos en el proyecto correspondiente, haciendo constar también si las fincas se incluyeron en la solicitud de extensión de la nota marginal a que hace referencia el art. 5 del RD 1.093/1997, y que tiene conocimiento de la existencia los títulos de propiedad y de la intención de inmatricular los mismos.

Resolución de 11-7-2014

(BOE 31-7-2014)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 6

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: APLICACIÓN A LAS RESOLUCIONES JUDICIALES.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 de la C.E.) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolu-

ción. En el expediente que provoca la presente, no consta que uno de los titulares registrales sino solo el otro cónyuge titular registral, correctamente identificado por la registradora en su calificación, haya tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento judicial. Lo cual, como se ha señalado anteriormente, en el ámbito de disposición de bienes gananciales no es suficiente para la eficacia dispositiva, por lo que no puede ahora pretenderse la inscripción de la escritura calificada. Cuestión distinta sería que se acreditara que el tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia que se incorpora, o en el incidente previsto en el número 2 del art. 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo para pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de la sentencia, aun siendo esta constitutiva, o en cualquier otra forma legalmente procedente, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (vid. arts. 105 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y SSTs de 27-1-2007 y 15-11-2012), que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas.

Resolución de 11-7-2014

(BOE 31-7-2014)

Registro de la Propiedad de Vic, número 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO: COMPETENCIA.

A la vista de la jurisprudencia invocada, ya de por sí suficientemente contundente en su conclusión, unido al hecho de que no consta en el presente expediente que hubiera motivos subjetivos que se incorporaran al contrato en el momento de su perfección como causa de los mismos para ambas partes, esto es, como determinantes de la declaración de voluntad y el consentimiento de las dos partes contratantes, que es lo que exige el TS para atribuirles relevancia jurídica, y que en todo caso la finalidad de la construcción de las viviendas no se incorporó al contrato como elemento condicionante de la eficacia del negocio jurídico según resulta de su falta de reflejo en el Registro, hemos de concluir en la desestimación de este primer motivo de impugnación de la nota de calificación, pues de lo dicho y argumentado resulta con claridad que el contrato que se pretende resolver unilateralmente en base a la potestad exorbitante que la Administración ostenta para ello en relación a los contratos administrativos, en este caso no se puede ejercitar por tratarse de un contrato de naturaleza privada, sujeta al Derecho privado que no admite dicha facultad de resolución unilateral (vid. art. 1.256 del CC). Respecto a la solicitud de que se practique una anotación preventiva que publique la existencia de un procedimiento contencioso administrativo, no resulta procedente ni aunque la hubiera decretado el propio Tribunal, en tanto como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 27-10-2008, 29-1-2009 y 12-2-2014), a los efectos de atribuir la competencia a la jurisdicción civil o a la jurisdicción contencioso-administrativa, debe seguirse la doctrina del TS en su sentencia de 10-6-1988, y distinguir los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos», pues, sentado que solo estos últimos son susceptibles de la vía administrativa, dicha calificación la merecen solamente aquellos actos que, junto al requisito de ema-

nar de la Administración Pública, la misma los realiza como consecuencia de una actuación con facultad de *imperium* o en ejercicio de una potestad que solo ostentaría como persona jurídica pública, y no como persona jurídica privada. En coherencia con esta doctrina, el art. 21.1 del vigente texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público atribuye al orden jurisdiccional contencioso-administrativo la competencia para resolver las cuestiones litigiosas relativas a «la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos», así como «el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos privados de las Administraciones Públicas», en tanto que el mismo artículo en su apartado 2 reserva al orden jurisdiccional civil la competencia «para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos privados». Y por supuesto, la presentación de un escrito de solicitud formulado por el propio Ayuntamiento ante el Registro no es suficiente, pues, tal como se ha indicado, sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decreta en su caso, la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso (*rectius* se ha acreditado su denegación).

Registro Mercantil

por Ana M^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 8-5-2014
(BOE 3-7-2014)
Registro Mercantil de Madrid

ESCISIÓN. BALANCE. FECHA DE EFECTOS CONTABLES.

En los supuestos generales de fusión o escisión, aun cuando se exima de ciertos requisitos formales y hayan sido aprobados en junta universal y por unanimidad o se trate de absorción de sociedad íntegramente participada, es necesario aprobar el balance. Por aplicación del art. 78 bis, no es necesario balance en el caso de escisión total con extinción de la sociedad escindida y creación de varias beneficiarias o escisión parcial con creación de una o varias, habida cuenta de la responsabilidad solidaria de las sociedades beneficiarias por las deudas de la escindida y la de esta en caso de escisión parcial. En los supuestos de fusión o escisión la fecha de efectos contables será la de celebración de la junta siempre que en el acuerdo sobre el proyecto no se haga un pronunciamiento expreso sobre la asunción de control del negocio por la adquirente en un momento posterior. Igual que en la constitución de la sociedad no cabe fijar una fecha de inicio de operaciones anterior al otorgamiento de la escritura pero sí posterior al mismo y anterior a la inscripción, también se puede fijar en la escisión una fecha de efectos contables coincidente con la del otorgamiento de la escritura.