

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 17-12-2013

(*BOE* 3-2-2014)

Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera

INMATRICULACIÓN.

Una interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide, en el presente supuesto, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues entender lo contrario significaría obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. Otra cosa sería que la certificación, tal y como se aporta, no permitiera la identificación de la finca originaria, pero tal alegación no resulta de la nota de calificación. Lo que sí resulta necesario es que la finca aparezca catastralmente a nombre del adquirente o el transmitente.

Resolución de 17-12-2013

(*BOE* 3-2-2014)

Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera

HIPOTECA.

De acuerdo con lo expuesto, ni la propia finalidad de la Ley 1/2013, que está dirigida a deudores hipotecarios, personas físicas, ni el propio concepto de vivienda habitual, ajeno por completo al ámbito societario y que no ofrece relación alguna con su domicilio, ni los precedentes normativos, permiten sostener que cuando se hipoteca una vivienda perteneciente a una sociedad mercantil deba realizarse

manifestación alguna en relación a su eventual carácter «habitual». Tampoco cabe admitir, en este ámbito, la hipótesis de que el deudor persona física tuviera en la vivienda perteneciente a la sociedad hipotecante su residencia habitual pues, de tenerla, lo sería a causa de un título que no habría accedido pertinente y previamente al Registro, inoponible frente a tercero, conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes y que no puede tomarse en consideración a efectos de calificación.

Resolución de 18-12-2013

(BOE 3-2-2014)

Registro de la Propiedad de Torrevieja, número 2

PROHIBICIONES DE DISPONER.

El negocio en el que originariamente se establece la prohibición es una donación de dinero y el bien (una participación indivisa de un inmueble) que se dice gravar finalmente con la prohibición, vía aplicación del principio de subrogación real, procede de una compraventa que realiza el donante en nombre del donatario (luego comprador) en su condición de representante legal, empleando dinero procedente de esa donación. Explicada así la situación, es evidente que lo que se pretende es que la prohibición recaiga sobre un objeto diferente (el inmueble) de aquel que originariamente fue propiedad del donante (el dinero donado), y tal donante del dinero carece de facultad dispositiva sobre el inmueble que adquiere para su representada, por lo que no puede imponer restricciones o limitaciones al dominio de un bien (el inmueble) del que jamás ha sido titular. Es irrelevante que ambos negocios jurídicos (la donación de dinero y la compraventa del inmueble) se formalicen en un mismo documento, pues se trata de dos negocios jurídicos diferentes, en tanto que recaen sobre objetos distintos, sin que pueda apreciarse la existencia de un negocio complejo, ya que no se refieren al mismo objeto y son modos diferentes de adquirir el dominio (cfr. arts. 609, 619 y 1461 a 1464 del CC), siendo también distintos los elementos personales que han intervenido —aunque en algún extremo coincidan—. Aun cuando la literalidad del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria no lo impone ni se establece en el mismo de forma terminante que el objeto de la donación sea el bien sobre el que recae la prohibición o limitación, del citado artículo 26 se interpreta que el bien que se grava debe tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta deben constituir un triángulo inseparable. En otro caso, se reconocen estas prohibiciones en el artículo 27 de la misma Ley: «que tengan su origen en actos o contratos no comprendidos en el artículo anterior...», con efectos distintos.

Resolución de 7-1-2014

(BOE 6-2-2014)

Registro de la Propiedad de Arrecife

RECURSO GUBERNATIVO.

Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsa-

nar los defectos apreciados, y que la registradora estimó insuficientes para tal subsanación. El correcto ejercicio de la función calificador del registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud u omisión del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo u omitido y cuál el dato correcto. Por ello, tales dudas deben, en principio, resolverse según la interpretación literal y sistemática de la cláusula debatida, y atendiendo a la intención de las partes, así como al criterio objetivo de atribución del sentido más favorable al pacto para que surta efectos el contrato, de acuerdo con su naturaleza (arts. 1281, 1282, 1283, 1284, 1285 y 1286 del CC). No obstante, en el presente caso, habida cuenta de la trascendencia de la fijación del domicilio para notificaciones, no puede el notario autorizante de la escritura calificada trasladar al registrador la responsabilidad de la aclaración de la subsanación, puesto que le faltan elementos concluyentes que permitan alcanzar la certeza de que la verdadera voluntad de las partes es la designación de dos domicilios para notificaciones a cada uno de los deudores.

Resolución de 7-1-2014

(BOE 6-2-2014)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN.

En el caso presente el «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S. A.» —cuyo NIF hay que insistir sí consta en la escritura—, da carta de pago y consiente la cancelación de una de hipoteca constituida a favor de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria». Hubiera bastado actuar como sucesor universal de quien es el titular registral, para que el banco pudiera cancelar la hipoteca, siendo suficiente con la identificación fiscal del citado banco, del apoderado persona física que lo representa y de la caja titular registral de la hipoteca, sin necesidad de identificación fiscal de la entidad intermedia «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», fusionada con la titular registral y de quien recibió el banco a título universal el negocio financiero. Sin embargo, tal como está redactada la escritura, en la que se citan para justificar la representación los poderes otorgados por el banco a favor de la caja —que aún subsiste y que fueron ratificados tras la segregación de la rama de actividad— diciendo que el compareciente, a su vez, es representante de esta en virtud de un poder otorgado por la caja, no cabe otra solución que aplicar la regla general de necesidad de identificación fiscal, tanto del representante como del representado.

Resolución de 8-1-2014

(BOE 5-2-2014)

Registro de la Propiedad de Güimar

HERENCIA.

Es preciso diferenciar la partición, propiamente dicha, de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los here-

deros, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales —inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos—, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. La partición de testador puede omitir alguna de las clásicas operaciones de otras clases de particiones, por eso al propio tiempo advierte que ello es «sin perjuicio, también, de la práctica de aquellas operaciones complementarias de las citadas adjudicaciones que puedan ser necesarias para su plena virtualidad». A efectos registrales, ningún problema existe en este caso en relación con el inventario de bienes, puesto que el propio testador expresa con toda claridad y con datos registrales los bienes objeto de la partición. Tampoco es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador prescinde del mismo considerando que aunque los lotes tengan distinto valor, debe mantenerse la partición realizada. En cambio, la operación de liquidación, en caso de que existieran deudas, plantea especiales problemas registrales, pues tratándose de varios herederos ha de quedar clarificada la posición de cada uno de ellos antes de proceder a las adjudicaciones. Es cierto que el testador no pudo realizar la operación de liquidación, como dice el recurrente, pues no era el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quienes han aceptado la herencia y si lo han hecho pura y simplemente o a beneficio de inventario, pues según un conocido aforismo «antes es pagar que heredar», cuyo significado no es que no se adquiera el título de heredero antes del pago de las deudas, sino que mal se pueden repartir los bienes, sin antes pagar las deudas, que son imprescindibles para la entrega de legados, que en este caso no existen, pero también para que los herederos reciban los bienes que les corresponden. En todo caso, han de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtualidad de la partición a efectos registrales. Solo si se acreditara que no existen deudas o las asumiera exclusivamente uno de los herederos, podría decirse que no hay perjuicio para los demás herederos cuando unos pretenden adjudicarse los bienes distribuidos por el causante.

Resolución de 8-1-2014

(BOE 5-2-2014)

Registro de la Propiedad de Guadalajara, número 3

RECURSO GUBERNATIVO.

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 de mayo de 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 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, en este caso las sucesivas prórrogas del asiento de presentación y la anotación ordenada en procedimiento administrativo, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.

Resolución de 9-1-2014
(BOE 5-2-2014)
Registro de la Propiedad de Estepa

RECURSO GUBERNATIVO.

Como cuestión procedimental previa plantea el registrador en su informe la extemporaneidad del recurso por haber sido interpuesto más de un mes después de la notificación de la nota de calificación recurrida. Sin embargo, habiéndose notificado la calificación negativa al presentante por fax, no se ha acreditado, en el expediente, haber consentido dicha forma de notificación al tiempo de la presentación del título (cfr. art. 322 de la LH), por lo que de conformidad con la doctrina sentada por este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), en atención al principio *in dubio pro accione* no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo. Como resulta nítidamente del texto de la Disposición Transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior, en cualquier caso, a la adjudicación (art. 675 de la LEC), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será, por sí mismo, suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (art. 671 de la LEC).

Resolución de 9-1-2014
(BOE 5-2-2014)
Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, número 1

EMBARGO

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Habiéndose presentado —incluso expedido— el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática, *ipso iure*, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

Resolución de 10-1-2014

(BOE 6-2-2014)

Registro de la Propiedad de La Vecilla

ESTADO CIVIL.

Al contrario de lo que señala la nota de la registradora, que se solemniza ahora una transmisión onerosa producida con anterioridad, de las cláusulas transcritas resulta precisamente que la transmisión del dominio de la finca por título de compraventa que se realizó en el acto de adjudicación tras la subasta, en el año 1979, se materializó anteriormente en virtud de su expediente administrativo cuyos parámetros de adquisición están totalmente acreditados y del que, por otra parte, y a la vista de los documentos presentados, no puede deducirse el estado civil del adquirente al tiempo de la transmisión de la propiedad. En consecuencia, constando el estado civil del comprador en el momento del otorgamiento calificado aunque referido al del momento anterior de la adquisición, debe considerarse este como cierto.

Resolución de 10-1-2014

(BOE 6-2-2014)

Registro de la Propiedad de León, número 1

HIPOTECA.

La cancelación convencional automática solo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca.

Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación, cuyo cumplimiento se garantiza, debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (cfr. Resolución de 29 de septiembre de 2009).

Resolución de 13-1-2014

(BOE 13-2-2014)

Registro de la Propiedad de Avilés, número 1

RECTIFICACIÓN DE CABIDA.

La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de la cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera

alteración de dicho título constitutivo. La finca objeto del expediente procede de la agrupación de dos fincas registrales que eran elementos independientes de la división horizontal practicada sobre otra finca registral. Es decir, es parte integrante de una propiedad horizontal, por lo que la modificación de su extensión superficial debe observar las normas expuestas anteriormente.

Resolución de 15-1-2014

(BOE 13-2-2014)

Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga

CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Las reformas llevadas a cabo en la Ley de Propiedad Horizontal por la Disposición Final primera de la Ley 8/2013, no estaban vigentes el día 25 de junio de 2013, fecha de autorización de la escritura objeto de calificación. La disposición final vigésima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, dispuso que la misma entraría en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*, circunstancia que se llevó a cabo el día 27 de junio de 2013; consecuentemente la entrada en vigor se produjo el día 28 de junio de 2013. En definitiva, al tiempo de la autorización de la escritura y de acuerdo a la norma vigente no había cuestión en relación a la cláusula debatida tal y como pacíficamente dan por sentado la registradora y el recurrente en los escritos que forman parte de este expediente.

Resolución de 20-1-2014

(BOE 13-2-2014)

Registro de la Propiedad de El Campello

REQUISITOS FISCALES.

La Resolución de este Centro Directivo, de 3 de marzo de 2012, al igual que otras posteriores, recuerda que la obligación que evita el cierre presupone la presentación tributaria en el lugar correspondiente, razón por la que, a falta de norma legal habilitante, afirmó el procedimiento telemático notarial no podía suplir la presentación en la oficina liquidadora correspondiente. En la misma línea argumental ha de aceptarse, en este caso, la negativa del registrador a admitir un impreso de autoliquidación, acompañado de solicitud de aplazamiento, que consta presentado en una Comunidad Autónoma distinta del lugar en que se sitúa el inmueble y por ende procedente de una Administración Tributaria incompetente para recibir el pago. El artículo 33.2 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, establece claramente el punto de conexión aplicable, fijado en el territorio del Registro en que debe procederse a la inscripción como base para la imputación de los rendimientos derivados del gravamen. Si la masa activa fuere insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, no cupieran otras acciones o no estuviere debidamente garantizado el remanente crediticio, la administración concursal deberá proceder a pagar los créditos contra la masa conforme a un orden prefijado legalmente y, en su caso, a prorrata dentro de cada número de los previstos en el artículo 176 bis 2.º de la Ley Concursal, descontados los gastos necesarios para la conversión en dinero de los bienes y derechos que eventualmente subsistan en la masa activa. Una eventual garantía sobre bienes no incluidos en la masa, de un

tercero, no puede alterar las normas de liquidación, si esta llegara a producirse, ni tampoco establecer excepciones respecto de la forma de satisfacción de los créditos en función de su carácter privilegiado u ordinario. El derecho real que, unilateralmente, propone el hipotecante, no nace por tanto en garantía de supuestas obligaciones futuras. Supedita el desenvolvimiento de la garantía mediante ejecución —cuyos pormenores no son concretados— a la finalización del concurso actual mediante convenio liquidatorio, hecho futuro e incierto en el momento actual de la constitución de la garantía. También es condicionado el resultado, eventual, de un impago total o parcial de los créditos contra la masa activa concursal, sin que la razón alegada relativa a la confianza de terceros en el proceso concursal pueda considerarse suficiente por sí misma.

Resolución de 21-1-2014

(BOE 13-2-2014)

Registro de la Propiedad de Güimar

FINCA REGISTRAL.

Resulta evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la Institución Catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el registrador de la propiedad, tal como se establece en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra *d*), del Texto Refundido de la Ley del Catastro. Ha de considerarse, pues, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y gráfica es un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la propiedad la correspondencia con la finca registral, extremo que no resulta acreditado ya de la propia escritura objeto de calificación, tal como se manifiesta por el notario autorizante del título, que no considera acreditada la referencia catastral con la certificación aportada, lo cual es ratificado por los comparecientes que expresamente manifiestan la no correspondencia del contenido de la certificación catastral con la realidad física y de ahí que soliciten la modificación de la superficie registral de la finca y la descripción de las edificaciones realmente existentes, para adecuar la descripción del folio real al contenido del informe técnico que se testimonia, en el que si bien se manifiesta la coincidencia de linderos con la certificación catastral, expresamente certifica que en realidad la finca registral número 11.787, sobre la que se declara la obra nueva, tiene una superficie de mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta y dos décimos cuadrados y que está conformada por parte de las parcelas 65 y 62 del Polígono 11 de rústica. Igualmente conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1 de su Reglamento, el título ha de definir con precisión el objeto del derecho de propiedad y por tal motivo no basta con describir la finca como «Rústica, hoy en parte urbana. Trozo de terreno», pues ni se concreta o delimita cuál es la porción de terreno que tiene tal naturaleza, ni del contenido de la certificación catastral se desprende la necesaria coincidencia con

la superficie ocupada por las edificaciones, que según el Catastro es de ciento veinte metros cuadrados y conforme al título e informe técnico es de doscientos cincuenta metros cuadrados y veintiún decímetros cuadrados, debiendo además precisarse que tal consideración es a los solos efectos catastrales antes expuestos, ya que la totalidad de la finca se ubica en suelo con la consideración de rústico o utilizando la terminología del artículo 12.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «situación básica de suelo rural». Ha de ser confirmado, pues, el primer defecto de la nota de calificación en los términos expuestos. Es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el artículo 17.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «el complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distinga de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad *ob rem* otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo como otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. art. 17.2.º del Texto Refundido de la Ley de Suelo). En la actualidad el artículo 17.6 exige, en todo caso, una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca —o derecho de vuelo— que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior, pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación, pues no hay alteración de forma —la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas—, superficie o linderos. Por otro lado, también el caso que nos ocupa puede considerarse como asimilado a una división a los efectos de la necesidad de obtención de la pertinente licencia en los términos que establece el artículo 17.2 de la Ley del Suelo.

Resolución de 22-1-2014

(BOE 13-2-2014)

Registro de la Propiedad de Tacoronte

HIPOTECA.

La Resolución de este Centro Directivo, de 29 de octubre de 2013, ya indicó que toda escritura de constitución de préstamo hipotecario o pacto posterior relativo a la ejecución directa de los bienes sobre los que recae la garantía, precisa, desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de la incorporación del certificado de tasación de la finca a que se refiere el artículo 682.2.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como requisito de la escritura de constitución de hipoteca para la ejecución directa en la nueva redacción de la norma. Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca que supone que el proce-

dimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales, el tipo para subasta no solo se hará constar en la escritura de constitución de hipoteca sino también en la propia inscripción causada por esta (art. 130 de la LH).

Resolución de 23-1-2014

(BOE 13-2-2014)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 8

EMBARGO.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 3 de diciembre de 2013) 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. En el presente expediente, existía vigente en el Libro Diario al tiempo de producirse la caducidad de la anotación preventiva de embargo cuya prórroga se pretende un asiento de presentación de mandamiento de prórroga procedente del Juzgado que ordenó el asiento de anotación originario. Como tesis de principio, de haber superado la calificación positiva, la prórroga de la anotación preventiva retrotraería sus efectos, por imperativo de los artículos 24 y 72 de la Ley Hipotecaria, a la fecha en que se causó el referido asiento de presentación. Sin embargo, el asiento de presentación referido tenía por objeto una finca distinta de la que constaba embargada en el Registro, y el mandamiento subsanatorio por el que se rectificó la finca a embargar se dictó con posterioridad a la fecha de caducidad, por lo que esta ya había desplegado sus efectos.

Resolución de 23-1-2014

(BOE 13-2-2014)

Registro de la Propiedad de Rosas, número 2

DOMINO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

Aunque una marina interior en la que existen amarres para naves deportivas supone la competencia de la Comunidad Autónoma en materia de puertos deportivos y marinas interiores, eso no excluye la competencia concurrente del Estado respecto de la delimitación del dominio público marítimo-terrestre. Queda, por tanto, fuera de duda que los canales y pantalanos de la marina interior de Empuriabrava fueron desde su origen bienes de dominio público marítimo-terrestre. Queda así desvirtuada la primera premisa en la que se basa la tesis impugnativa del recurrente al afirmar que la finca de la que se transmite una participación indivisa en el título calificado no ha sido nunca de dominio público. La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (al igual que posteriormente hicieran otras normas sectoriales, como el art. 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, o el art. 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001) introduce una profunda modificación y otorga al deslinde una eficacia mucho mayor, estableciendo expresamente en su artículo 13, número 1, que el deslinde aprobado «declara la

posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados». Ahora bien, esta eficacia, en puridad, no resulta del mismo deslinde que propiamente no «constituye» el derecho dominical que proclama, sino que simplemente lo «declara», pero sin constituirlo *ex novo*. Ello se explica por cuanto que el título genérico que inviste a la Administración de la condición de *dominus* sobre el dominio público es la Ley que establece las características físicas o naturales de determinadas categorías globales de bienes a los que otorga la condición de demaniales (en este caso, las riberas del mar), de forma que la precisión sobre el terreno del *quantum* de este dominio a través del deslinde genera un título específico e inmediato de la titularidad dominical de la Administración. Por tanto, teniendo en cuenta el citado carácter declarativo y no constitutivo del deslinde, no puede acogerse favorablemente el razonamiento del recurrente de que no constando inscrito el deslinde aprobado por la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2010, la registradora no puede tomar en cuenta el debatido carácter demanial de la finca transmitida, dada la limitación de los medios de calificación que impone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Partiendo de las anteriores consideraciones sobre el carácter demanial de la finca y amarré cuestionado, es preciso determinar la forma en que interfiere tal dato con la eficacia de las inscripciones de dominio practicadas a favor de los vendedores y sobre su poder de disposición. A tal efecto, hay que recordar que, como ha declarado este Centro Directivo en su Resolución de 10 de noviembre de 2010, conforme al artículo 132, número 2 de la Constitución, son bienes de dominio público estatal en todo caso, además de los que determine la Ley, la zona marítimo-terrestre y las playas. En desarrollo de este precepto constitucional, la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, declara que los bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en la misma son inalienables, imprescriptibles e inembargables (cfr. art. 7), careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad (cfr. art. 8), y sin que puedan existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre (cfr. art. 9, núm. 1). Queda, por último, por determinar si la reforma introducida por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, ha producido una exclusión *ope legis* del dominio público de la finca a que se refiere este expediente y su paralela atribución al titular registral, como sostiene el recurrente, en base a la Disposición Adicional décima de la citada ley. En el caso del presente expediente, la condición de titular inscrito sí la cumplen los vendedores. Ahora bien, el reintegro a favor de dichos titulares registrales en el dominio de los terrenos inscritos, situados en urbanizaciones marítimo-terrestres, que «dejen de formar parte del dominio público» por aplicación de la citada Ley 2/2013 no se establece de forma automática e incondicionada, sino sujeta al requisito de la previa revisión del correspondiente deslinde «de acuerdo con la Disposición Adicional segunda», según la cual, «la Administración General del Estado deberá proceder a iniciar la revisión de los deslindes ya ejecutados y que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la presente Ley». Por ello fue correcta la calificación recurrida al señalar la necesidad de «acreditar la modificación del deslinde que excluya la finca relacionada del dominio público marítimo-terrestre».

Resolución de 24-1-2014

(BOE 13-2-2014)

Registro de la Propiedad de Lucena del Cid

TÍTULO INSCRIBIBLE. DOCUMENTO NOTARIAL EXTRANJERO.

Analizando, en primer lugar, el segundo defecto de la nota de calificación, referente a la necesidad de que se acompañe copia auténtica de la escritura holandesa debidamente apostillada, ya que la apostilla aparece en la traducción pero no en el documento original, que es una mera fotocopia, dicho defecto debe ser confirmado. A la vista de la copia traducida que se acompaña, el convenio realmente se adjunta pero no aparece incorporado a la escritura —en cuyo caso formaría parte integrante de esta y caería bajo su forma—, por lo tanto es un documento privado que complementa a la escritura que ejecuta los acuerdos que contiene, por lo que no deben quedar dudas en cuanto a su autenticidad y de acuerdo con la doctrina anteriormente invocada debe, al menos, testimoniarse notarialmente. El registrador debe comprobar que la identidad del otorgante coincide con la que figura en el Registro, la eventual discrepancia que pueda existir entre los datos de identificación que constan en el Registro y los que figuran en la escritura, puede ser apreciada por el registrador como defecto que impida la inscripción, si bien ha de tratarse de una discrepancia que tenga suficiente consistencia.

En este caso, si bien es cierto, como dice la recurrente, que es explicable la discordancia de numeración del pasaporte por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, y al tratarse de cuestiones reguladas por la legislación holandesa, la registradora no tiene obligación de conocerla, pudiendo exigir su acreditación, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Solo podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.

Resolución de 27-1-2014

(BOE 19-2-2014)

Registro de la Propiedad de Adeje

PROPIEDAD HORIZONTAL.

La rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, por existir errores o inexactitudes en el mismo, queda sujeta a la normativa contenida en la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto es una modalidad de modificación del título constitutivo, por lo que se precisa acuerdo previo de la junta de propietarios que la acuerde (cfr. arts. 5, 7, 10 y 17 de la LPH, según redacción dada por los números cuatro y cinco de la Disposición Final 1.^a de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, BOE de 27 de junio). Por lo que tratándose de un elemento que forma parte de un edificio en propiedad horizontal, será necesario que preste su consentimiento el titular registral del elemento cuyos linderos y descripción se quiere rectificar, pero también los titulares de los elementos colindantes a los que pueda afectar indirectamente dicha

rectificación (cfr. arts. 20 y 40 de la LH). También se precisará el consentimiento de la junta de propietarios en la medida que la rectificación del título constitutivo pueda afectar a elementos comunes.

Resolución de 27-1-2014

(BOE 19-2-2014)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 3

HIPOTECA.

Interpretando armónicamente lo expuesto y los preceptos contenidos en los artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 82 de la Ley Hipotecaria, para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

- Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011, que cita el recurrente) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.
- Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación, cuyo cumplimiento se garantiza, deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el periodo contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente —al menos desde la perspectiva registral— y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto, ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

Resolución de 27-1-2014

(BOE 19-2-2014)

Registro de la Propiedad de La Coruña, número 1

TESTAMENTO. INTERPRETACIÓN.

Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En este sentido, la sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, mas sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida. La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real.

Resolución de 28-1-2014

(BOE 19-2-2014)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA.

Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, 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 una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, 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, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios

suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción esta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.

Resolución de 29-1-2014

(BOE 19-2-2014)

Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar, número 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO INTERRUMPIDO.

Para la inscripción de un testimonio de un auto dictado en expediente de dominio de reanudación del tracto, es necesario que se consignen las circunstancias personales en los términos previstos en los artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento Hipotecario. Respecto a la exigencia de que conste la firmeza del auto, dado el tenor literal del mismo que subordina la expedición del testimonio literal a su firmeza, el espacio de tiempo transcurrido entre las fechas de la resolución y de la expedición del citado testimonio y no habiendo otros elementos de juicio que permitan presumir que no se ha cumplido con lo ordenado en aquella, resulta claramente que en el momento en que se expide el testimonio literal a efectos de inscripción era ya firme el auto judicial acordando la inmatriculación de la finca, por lo que el defecto debe decaer. Dado que la finca respecto a la que el promotor del expediente realizó la adquisición en la actualidad se encuentra extinguida y ha sido sustituida por subrogación real por sendas fincas de reemplazo resultantes de una reparcelación, hay que entender que la fecha de la inscripción que debe considerarse a los efectos del artículo 202 de la LH es la del último titular de la finca de origen.

Resolución de 29-1-2014

(BOE 19-2-2014)

Registro de la Propiedad de Bande

INMATRICULACIÓN.

La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro, pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación con-

textual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto debe estudiarse el caso concreto. En el presente caso, el carácter *ad hoc* de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento: el doble título público exigido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se pretende conseguir a través de dos títulos —de disolución y aportación— cuya naturaleza traslativa —como se ha dicho— es discutida, lo que lo hace un supuesto más claro aún que el de la resolución de 9 de mayo de 2013, donde al menos había un título traslativo claro como era una compraventa; la coetaneidad de negocios es evidente, pues el título previo —disolución de condominio— fue otorgado ante el mismo notario y con el número de protocolo inmediato anterior al que pretende servir de base para la inmatriculación de la finca; la escasa repercusión fiscal de la operación es clara; no se acredita de modo fehaciente la constitución del condominio que se disuelve limitándose los codueños a señalar que adquirieron sus respectivas porciones al fallecimiento indeterminado de diferentes causantes sin justificación alguna; y el Catastro figura a nombre de «herederos de J. V. R.» cuando solo dos de las cuotas de la comunidad disuelta se dicen proceder de tal herencia, mientras que la otra tercera parte indivisa se afirma procede de la herencia de doña D. R. C., que nada tiene que ver con aquella.

Resolución de 30-1-2014

(BOE 19-2-2014)

Registro de la Propiedad de Aldaia

PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

El artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite que un título anteriormente presentado, una vez caducado el asiento de presentación, pueda volver a presentarse y provocar la iniciación de un nuevo procedimiento con todos los efectos que la legislación hipotecaria prevé. Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. art. 324 de la LH), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral —en virtud de la existencia de dos asientos de presentación— respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe, una vez recaída Resolución en el procedimiento del recurso, que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. art. 328 de la LH).

Resolución de 30-1-2014
(BOE 19-2-2014)
Registro de la Propiedad de Villena

CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado. La decisión del registrador debe ser confirmada. El requisito de la presentación únicamente podrá tenerse por realizado, tal como se deduce del propio tenor del artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando la misma haya tenido lugar ante la Administración Tributaria competente para exigirlo. Lo mismo cabe decir respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Resolución de 31-1-2014
(BOE 19-2-2014)
Registro de la Propiedad de Cuevas de Almanzora

INMATRICULACIÓN.

La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro, pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto. En el presente expediente, habiendo adquirido el cónyuge aportante la finca mediante escritura de herencia otorgada a su favor veintiún días antes de la aportación a la sociedad de ganancias, y teniendo los bienes adquiridos por título gratuito la condición de privativos por naturaleza conforme a lo dispuesto en el artículo 1346.2 del Código Civil, y no existiendo problemas de coincidencia con la titularidad catastral, no puede de-

ducirse la existencia de indicios suficientes que evidencien que la documentación calificada haya sido creada o concebida *ad hoc* con el único propósito de obtener la inmatriculación. Respecto a la virtualidad como título inmatriculador de una aportación a la sociedad de gananciales, ha de señalarse que frente a la objeción expresada por el registrador en el segundo defecto de la nota de calificación, debe tenerse en cuenta que, aun dejando al margen el análisis de las diversas teorías sobre la naturaleza jurídica de dicho negocio, lo cierto es que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso. Dicho transvase patrimonial tiene indudables consecuencias jurídicas, tanto en su aspecto formal como en el material, en la medida en que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante. Se trata de un negocio de tráfico jurídico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad para administrarlo y disponer del mismo. Según este criterio, debe estimarse que el negocio de aportación cumple el requisito de existencia de título público de adquisición a efectos inmatriculadores.

Resolución de 31-1-2014

(BOE 19-2-2014)

Registro de la Propiedad de Nules, número 1

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Es objeto de debate en este recurso si es posible prorrogar a solicitud del agente urbanizador la nota marginal de afección a las cargas urbanísticas y al pago de la cuenta de liquidación extendida al margen de determinadas fincas con fecha 6 de noviembre de 2006, habida cuenta de la imposibilidad de elaborar la cuenta definitiva de liquidación, en tanto no se proceda a la inscripción del modificado Proyecto de Reparcelación, ya aprobado por el Ayuntamiento, pero aún no documentado ni presentado a inscripción. Por su parte el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997 en su apartado primero establece: «La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección». En cuanto al caso específico planteado, el recurso no puede prosperar, puesto que no existe previsión legal de prórroga de la nota marginal practicada, por lo que esta caducará transcurrido su plazo. Tampoco se anotaron las sentencias recaídas en los procedimientos reseñados y que habrían tenido sus propios plazos de vigencia por lo que los titulares que no hayan intervenido en el expediente no resultarán obligados al pago de las cuotas urbanísticas por haber caducado el plazo legal de la afección. No obstante, y puesto que en cumplimiento de las sentencias relacionadas se ha producido una sustancial modificación del proyecto de reparcelación, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, ya que necesariamen-

te en cumplimiento de la sentencia debe rehacerse la reparcelación excluyendo las fincas que en ella se reseñan, reiniciándose el expediente, con notificación a los afectados, que serán todos aquellos que consten inscritos en ese momento, y recalculándose las cuotas de afección, si bien para ello será necesario que se inscriba, una vez documentado, el modificado aprobado.

Resolución de 1-2-2014

(BOE 27-2-2014)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 11

PROPIEDAD HORIZONTAL.

De acuerdo con la doctrina tradicional de la propia Dirección General y del Tribunal Supremo, son admisibles las reservas estatutarias que autorizan la división o agrupación de un piso o local sin el acuerdo previo de la junta de propietarios. Pero en el presente caso el título constitutivo de la propiedad horizontal estableció la reserva unilateral de la facultad de dividir o agrupar, reserva que una vez inscrita goza de eficacia *erga omnes* mediante su inscripción registral y vincula a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad, pero de la que son titulares los señores P. y R. C. Como toda reserva de facultades debe ser objeto de interpretación estricta entre otros extremos en cuanto a su titularidad que se atribuyó a los indicados señores y debe ser entendida como facultad personalísima y dependiente exclusivamente de su voluntad de titulares y por lo tanto intrasmisible.

Resolución de 1-2-2014

(BOE 27-2-2014)

Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO.

Limitada la presente Resolución al contenido de la nota de calificación (cfr. art. 326 de la LH), debe confirmarse la nota de calificación, pues para solicitar la anotación preventiva de derecho hereditario hay que justificar, como requisito básico, ser heredero del titular registral y la porción hereditaria que le corresponde. No puede pretenderse la práctica de la anotación preventiva del derecho hereditario sobre bienes inscritos a favor de terceras personas, si no se acredita ser causahabiente del titular registral y la porción hereditaria que corresponde al deudor. Si para la práctica de la anotación preventiva de derecho hereditario es necesario acreditar no solo el fallecimiento del titular registral, sino también la condición de heredero —cuando quien solicita la anotación preventiva del derecho hereditario es el heredero del titular registral—, con mayor razón será exigible cuando quien solicita la práctica de dicha anotación es un acreedor del heredero. En este caso es requisito necesario, pero no suficiente, acreditar que el deudor es heredero del titular registral, así como la porción hereditaria que le corresponde; además será preciso acreditar que es un acreedor con derecho a instarla, bien por solicitud, si se trata de un acreedor de los previstos en el artículo 146.4 del Reglamento Hipotecario, o bien acudiendo los demás acreedores al procedimiento especial regulado en el artículo 57 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 3-2-2014

(BOE 27-2-2014)

Registro de la Propiedad de Reus, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO. REQUISITOS.

En el presente recurso se plantea la cuestión de si es inscribible o no una escritura de constitución de hipoteca de una finca sita en Cataluña, constituida por el comprador de la misma, de nacionalidad rusa, casado «en régimen legal ruso de comunidad de bienes», sin que intervenga en la escritura su cónyuge ni resulte acreditado el Derecho extranjero aplicable para realizar actos dispositivos conforme a su régimen económico matrimonial. La escritura de constitución de hipoteca se otorga en la misma fecha, y con número siguiente de protocolo, que la previa de compraventa de la misma finca hipotecada, compra que se realizó «como bien común de su sociedad conyugal», y que fue inscrita a favor del comprador con sujeción a su régimen económico matrimonial. En el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 3 de enero de 2003, 26 de febrero de 2008 y 15 de julio de 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 artículo 92 del Reglamento Hipotecario 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 realiza 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 artículo 36 del Reglamento Hipotecario, 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 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Según este precepto, los medios de prueba del Derecho extranjero son «la aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». El precepto señala además que: «Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles». La enumeración expuesta no contiene un *numerus clausus* de medios de prueba, ya que el precepto permite que la acreditación del ordenamiento extranjero podrá hacerse «entre otros medios», por los enumerados.

Resolución de 3-2-2014

(BOE 27-2-2014)

Registro de la Propiedad de San Mateo

PUBLICIDAD FORMAL.

El registrador ha de calificar, no solo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. En el presente expediente consta que el recurrente tiene instado un procedimiento de ejecución de títulos judiciales dimanante de una cuenta de abogado que se sigue contra la herencia yacente de doña J. Z. S., en cuyo procedimiento se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo contra dicha herencia yacente, anotación que fue denegada por aparecer la finca «a nombre de tercero que no ha sido parte en el procedimiento» que motivó la inscripción cuarta de herencia, de la que se solicita la certificación literal. Queda, en consecuencia, acreditado un interés legítimo y patrimonial en la solicitud de la certificación literal, en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de Derecho. Dicha certificación podrá hacerse plenamente extensiva, entre otros extremos a todo aquel contenido que sea necesario para que el recurrente pueda instar los correspondientes procedimientos judiciales, como son, sin ánimo exhaustivo, fecha de defunción y lugar de fallecimiento de la causante, nombre del notario autorizante del testamento, fecha y número de protocolo, así como de todas aquellas estipulaciones que no sean estrictamente personales; nombre del notario autorizante de la escritura de manifestación de herencia, fecha y número de protocolo, así como de aquellas estipulaciones que hagan referencia a la adquisición hereditaria, como puede ser la aceptación de la herencia pura y simple o a beneficio de inventario, nombre y apellidos del heredero.

Resolución de 4-2-2014

(BOE 27-2-2014)

Registro de la Propiedad de Pozoblanco

RECURSO GUBERNATIVO.

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 de mayo de 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 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, en este caso la agrupación practicada. 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 consentimiento de todos los interesados, 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 4-2-2014

(BOE 27-2-2014)

Registro de la Propiedad de Felanitx, número 1

HIPOTECA.

Conforme a los artículos 132 de la Ley Hipotecaria 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 Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Resolución de 5-2-2014

(BOE 27-2-2014)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

HIPOTECA.

Se trata de delimitar la interpretación y alcance del artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. La controversia se centra en una de las tres circunstancias del citado contrato cuya presencia completa la definición del supuesto de hecho de la norma, en particular la referida a que se trate de préstamos hipotecarios «que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo del tipo de interés». En la locución «instrumento de cobertura del riesgo de interés» se comprenden varias figuras cuyo objetivo común es minimizar el riesgo que asume el prestatario al contratar un préstamo hipotecario a interés variable derivado de una posible subida de tipos, hipótesis previsible en contratos de larga duración, que pueden determinar eventualmente una dificultad o imposibilidad de hacer frente a las cuotas periódicas de amortización. Entre tales modalidades de cobertura, junto con el *swap* o permuta financiera de tipos de interés, que supone un cambio temporal del tipo de interés variable contratado por otro fijo, figura el denominado «cap.» hipotecario que protege contra la subida del tipo de interés por encima de un determinado límite máximo y durante un concreto periodo de tiempo. Durante ese periodo y mediante el pago de una cantidad (que se denomina «prima», pero esta denominación no debe confundir, pues no se trata de un seguro) el prestatario queda a salvo de las alzas del tipo de interés que puedan producirse por encima del nivel que se hubiera pactado. Una vez finalizado el plazo para el que se ha contratado esta cobertura, volverán a pagarse los intereses al tipo que resulte de la revisión periódica pactada. El «cap.» exige el pago inicial de una cantidad que debe ser abonada por el cliente con arreglo al sistema de liquidación pactado, con independencia de lo que ocurra con los tipos de interés posteriormente. Estas coberturas rigen normalmente durante periodos cortos muy inferiores a la duración media de los préstamos hipotecarios. El recurrente, basando su tesis impugnativa en una interpretación meramente literal del artículo 6 de la Ley 1/2013, entiende que en el caso objeto del presente expediente no concurre la circunstancia de que el

préstamo hipotecario escriturado «lleve asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo del tipo de interés». Sin embargo, frente a dicha interpretación literal debe prevalecer otra que, conjugando todos los elementos de una hermenéutica completa de la norma, responda a su verdadera finalidad que, como se ha dicho, es eminentemente tuitiva y protectora del prestatario frente al riesgo del incremento de los costes financieros de la operación que pueden generar un peligro de insolvencia e impago que, a su vez, determine la ejecución y la pérdida de la propia vivienda. La acción de asociar en este caso se debe entender no en el sentido de vincular, sino en el de relacionar (tercera de las acepciones del diccionario de la Real Academia de la Lengua). Esta relación, en el presente caso, existe según se desprende de una atenta lectura de la cláusula contractual debatida. En la misma no solo se establece la previsión de la bonificación del tipo de interés para el caso de que se llegue a contratar el instrumento de cobertura, ni se limita a ofrecer una información detallada de las características del mismo, sino que, además, prefigura, preordena, la regulación contractual de la cobertura para el caso de que finalmente, en cualquier momento de la vida del préstamo hipotecario, se contrate. En este sentido, si bien en la citada cláusula no existe una «imposición del contrato» en el sentido de «obligar a contratar», sí existe lo que la sentencia del Tribunal Supremo, de 9 de mayo de 2013, denomina «imposición del contenido». Finalmente, tampoco constituye motivo que enerve tal conclusión el argumento invocado por el recurrente en el sentido de que para que sea obligatoria la expresión manuscrita de la advertencia es necesario el requisito adicional de que entre los posibles riesgos del contrato se encuentre el de la existencia de «eventuales liquidaciones periódicas asociadas al instrumento de cobertura del préstamo [que] pueden ser negativas». Sin necesidad ahora de prejuzgar si tal requisito adicional es o no imprescindible, es lo cierto que de serlo no puede salvar el obstáculo señalado en la calificación, pues la atenta lectura de la estipulación debatida claramente pone de manifiesto la previsión de tal peligro financiero, según se desprende de la siguiente previsión: «Una vez formalizada la operación de cobertura o Cap., los tipos de interés pueden evolucionar de tal manera que el coste financiero soportado por el cliente (primas) sea superior a las cantidades a recibir del Banco durante la vigencia de la operación, pudiendo darse la circunstancia, por tanto, de que en determinados periodos de cálculo, e incluso en la totalidad de los mismos, el cliente haya pagado la prima, o deba hacerlo si opta por una prima periódica, sin recibir contraprestación del Banco».

Resolución de 5-2-2014

(BOE 28-2-2014)

Registro de la Propiedad de Borja

EMBARGO.

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 artículo 175.2.º del Re-

glamento Hipotecario 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 6-2-2014

(BOE 4-3-2014)

Registro de la Propiedad de Orense, número 1

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CONTENIDO MÍNIMO DEL DERECHO QUE SE INMATRICULA.

El pacto de mejora es un pacto sucesorio regulado en los artículos 214 a 218 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia. El artículo 215 distingue entre pacto con entrega de presente, que determina la adquisición del bien por el mejorado, y pacto sin entrega actual, en el que la adquisición se produce al fallecimiento del mejorante. En el caso de pacto con entrega actual o de presente, los artículos 216 y 217 admiten la posibilidad de que el mejorante se reserve la facultad de disponer por actos *inter vivos*, a título oneroso o gratuito. En la escritura calificada se documenta un «pacto de mejora con entrega actual» del bien, reservándose los mejorantes el usufructo y la facultad de disponer por actos *inter vivos* y se impone al mejorado la prohibición de disponer del bien mientras viva, que pasará a su fallecimiento a sus descendientes, salvo que se produzca determinada circunstancia. En el supuesto de este expediente, no puede equipararse el pacto de mejora que se documenta en la escritura calificada con la donación con reserva de la facultad de disponer o con pacto de reversión a las que se refieren los artículos 639 y 641 del Código Civil, porque las restricciones que se han hecho al dominio, en el negocio de transmisión, son tan grandes que agotan el poder de disposición. Examinadas todas las circunstancias que concurren en la escritura calificada, resulta que el mejorado adquiere un dominio desprovisto de todas las cualidades que según el referido artículo 348 del Código Civil integran el mismo, pues no puede «gozar» ni «disponer» de la finca, adquiriendo, de momento y al menos hasta el fallecimiento del mejorante, una titularidad puramente formal de la nuda propiedad. Y esa titularidad puramente formal, junto con la imposibilidad de reflejar registralmente la reserva de la facultad de disponer a favor de los transmitentes, impide la inmatriculación de la finca.

Resolución de 6-2-2014

(BOE 4-3-2014)

Registro de la Propiedad de Xirivella

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONVERSIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO EN COMÚN.

En el presente caso, es cierto que, como manifiesta el recurrente, no se trata de la adquisición de un elemento privativo por la comunidad que haya de inscribirse en favor de dicha comunidad o a nombre de la junta de propietarios, lo que, como ya entendió este Centro Directivo en Resolución de 1 de septiembre de 1981, no es posible por carecer de personalidad jurídica. Lo que se formaliza en la escritura calificada es la transformación de un elemento privativo en elemento común me-

diante el correspondiente acto de afectación y modificación consiguiente del título constitutivo de la propiedad horizontal, algo que ya ha admitido expresamente esta Dirección General en la citada Resolución y otras muchas posteriores, entre las cuales cabe citar la más reciente de 4 de octubre de 2013 en los siguientes términos: «Indudablemente, en el ámbito de la autonomía de la voluntad para configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal cabe transformar un elemento privativo en elemento común al servicio de todos los titulares de propiedad separada sobre los distintos pisos, locales o departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente. Dicha transformación requiere el correspondiente acto de afectación, que por comportar la modificación del título constitutivo deberá ser acordado por la junta de propietarios en la forma establecida en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (por unanimidad, con las especialidades y excepciones en dicha norma establecidas)». Por lo demás, esta afectación tiene carácter de acto colectivo para cuya adopción es suficiente cumplir tales requisitos —junto al consentimiento individual del propietario del elemento privativo que se transforma—, lo que ha quedado acreditado fehacientemente en la escritura calificada, la cual determina perfectamente la configuración y extensión del derecho cuya inscripción se solicita (cfr. arts. 6 y 9 de la LH, 51.6 del RH y 172 del RN).

Resolución de 7-2-2014

(BOE 4-3-2014)

Registro de la Propiedad de Canjáyar

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

El control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados *ad hoc* con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de Ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador. El carácter *ad hoc* de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal como reconoce el recurrente al estar exenta la aportación). En el presente expediente, la escueta nota de calificación se limita a manifestar que «resulta palmario que el título presentado ha sido elaborado a los solos efectos de motivar la inmatriculación de la finca», pero no motiva, ni justifica mínimamente su calificación, siendo así que, como se ha expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, el registrador puede llegar a valorar la existencia de una creación *ad hoc* de los títulos inmatriculadores, pero para ello es preciso que justifique y fundamente suficientemente las razones en que se basa, por cuanto no debe olvidarse que de conformidad con el artículo 1277 del Código Civil se presume que la causa existe y es lícita.

Resolución de 7-2-2014

(BOE 4-3-2014)

Registro de la Propiedad de Guernica-Lumo

PROPIEDAD HORIZONTAL: SERVIDUMBRES SOBRE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

La comunidad puede exigir de uno o de varios copropietarios la constitución de servidumbres sobre los elementos de uso privativo para la creación de servicios comunes si estos son imprescindibles para la ejecución de los acuerdos aprobados con las mayorías necesarias y responden a un interés general de todos los comuneros. Estas servidumbres pueden ser temporales o permanentes, debiendo ponderarse el alcance que sobre el elemento privativo tiene dicha limitación. En el caso que nos ocupa, es evidente que la servidumbre, necesaria para la ejecución del acuerdo de la junta de propietarios, debidamente tomado según consta en la sentencia, no nace con vocación de perpetuidad, pues aun cuando el fallo no lo diga expresamente, así resulta sin duda de la expresión «hasta tanto no se cree el paso previsto en el Proyecto y Licencia de Edificación del inmueble entre la calle (...) y la galería existente en la parte delantera del edificio». Tal y como está configurada la servidumbre podría calificarse de temporal y sujeta a condición, y si bien su duración es indeterminada es determinable, pues se extinguirá en el momento en que se ejecute la obra que conllevara su innecesariedad, con lo que la servidumbre así configurada cumple con los requisitos del principio de especialidad a efectos de su inscripción. El derecho real de servidumbre constituido, como es el caso, dentro de las medidas tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas en beneficio de todos los propietarios de los distintos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, tendrá la condición de elemento común y la obligación impuesta al titular del local de permitir dicha servidumbre se encuadra dentro de las obligaciones *propter rem* vinculadas a la titularidad de la finca. La comunidad será la beneficiaria de la servidumbre y en consecuencia el propietario afectado tendrá derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

Resolución de 10-2-2014

(BOE 4-3-2014)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 4

SEGURO DECENAL: DONACIÓN DE VIVIENDA REALIZADA POR EL AUTOPROMOTOR.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que, al no haber transcurrido diez años desde que se declaró la obra nueva de la vivienda donada y no acreditarse la suscripción del seguro decenal, es necesario que las donatarias liberen a los donantes de la obligación de constituir el seguro referido (exoneración que deberá ser manifestada por un defensor judicial por existir conflicto de intereses entre las donatarias y los donantes); y que los donantes acrediten que la vivienda ha sido utilizada para uso propio. El recurrente mantiene que la donación no queda comprendida en el supuesto normativo para el cual, en caso de transmisión de una única vivienda unifamiliar construida por el autopromotor para uso propio en el plazo de diez años, sin haber constituido el seguro decenal, es necesario que tal autopromotor acredite haber utilizado la vivienda y sea expre-

samente exonerado por el adquirente de la constitución de dicha garantía. Pero tal criterio no puede ser acogido por este Centro Directivo, pues de la interpretación literal y finalista de la norma referida se desprende inequívocamente que, tratándose de una transmisión *inter vivos*, entra en juego la garantía prevista por la Ley, sin que el hecho de que se trate de una transmisión gratuita constituya motivo de exoneración.

Resolución de 10-2-2014

(BOE 4-3-2014)

Registro de la Propiedad de Benavente

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. Pero el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas que prevé el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no produce el efecto de prorrogar la vigencia de las anotaciones preventivas, sino que estas se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 11-2-2014

(BOE 21-3-2014)

Registro de la Propiedad de San Feliú de Guixols

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN. REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL.

En el presente expediente la calificación está insuficientemente motivada y no puede tenerse en cuenta el contenido calificadorio que, incorrectamente, se incluye en el informe (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 17-9 y 15 y 19-10-2004, 20-4 y 23-5-2005, 20-1-2006, 31-1-2007, 11-2-2008, 13 y 14-10-2010, y 7-7 y 6-9-2011); solo así puede evitarse la indefensión del recurrente, pues no ha podido alegar cuanto le hubiera convenido respecto de todas las razones que, intempestivamente, alega el registrador en su informe. No obstante, debe decidirse sobre la cuestión planteada en los términos expresados en la nota de calificación, pues no puede estimarse que se haya producido la indefensión del recurrente como lo demuestra el contenido de su escrito de interposición del recurso. Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a

dichas normas (vid. Resolución de 12-4-1996, citada expresamente por la Resolución de 12-4-2002). Extremos y requisitos estos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al registrador mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. arts. 20 del CCom. y 7 del RRM). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. sentencia de 20-5-2008) dentro de la expresión, a que se refiere el artículo 165 del Reglamento Notarial, «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente». En otro caso, es decir, cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. Resoluciones de 17-12-1997 y 3 y 23-2-2001).

Resolución de 12-2-2014

(BOE 21-3-2014)

Registro de la Propiedad de El Ferrol

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: CANCELACIÓN POR RESOLUCIÓN UNILATERAL DE LA ADMINISTRACIÓN.

Es cierto, como señala el registrador en su calificación, que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1 y 40 de la LH). Ahora bien, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 27-6-1989, 8-1-1999 y 10-3-2000) del mismo modo que cabe la modificación de situaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de un título no administrativo, con no menor razón deberá admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente, este, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. arts. 102 y sigs. de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y siempre que se trate de expedientes en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, y se cumplan en él las garantías legales establecidas en favor de la persona afectada. Como afirma el artículo 211, número 4, del Real Decreto Legislativo 3/2011, «los acuerdos que adopte el órgano de contratación pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos», o como disponía el artículo 18 de la Ley de Contratos del Estado de 1965, «los acuerdos que dicte el órgano de contratación (...) en el ejercicio de sus prerrogativas de (...) resolución, serán inmediatamente ejecutivos». Tratándose de la resolución de un contrato de concesión administrativa, el acuerdo de resolución de la Administración actuante implica la ex-

tinción del derecho real de concesión del contratista y de todos los que de él traigan causa. Por tanto, al Ayuntamiento, en cuanto órgano de contratación, le corresponde acordar la resolución del contrato (vid. Resolución de 11-10-2010), poniendo fin a la vía administrativa, y siendo tal acuerdo inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de la vía contencioso-administrativa. El vehículo para hacer constar la cancelación del derecho inscrito es el documento administrativo de resolución emanado de la Administración contratante (art. 156 del RDL 3/2011) que, como tal, goza de las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos (arts. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin perjuicio de que el registrador ejercite su competencia de calificación en los términos establecidos en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, que ha sido objeto de una copiosa interpretación por parte de este Centro Directivo, en los términos antes examinados. En cuanto a la necesidad de la firmeza de la resolución administrativa, a que igualmente alude el registrador en su calificación, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, se trata ciertamente de una hipótesis excepcional, pues, como ya se ha dicho, frente a la regla general en sede de rectificación de los asientos registrales que presupone el consentimiento del titular del asiento a rectificar o, en su caso, la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra aquel (cfr. arts. 1, 40, 82 y 220 de la LH), en este caso se pretende la rectificación en virtud de una resolución dictada en expediente meramente administrativo. Con todo, no puede negarse la eficacia rectificatoria de dicha resolución si ha agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso-administrativos ya ante los tribunales ordinarios, pues, con carácter de regla general (no exenta de excepciones y de matizaciones importantes: vid. *ad exemplum* artículo 39.4.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, o artículo 29 del Reglamento de Costas), es necesaria y suficiente la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad [vid., entre otros, arts. 9.2, 18.6 y 51.1. a) y g) del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo, 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y 27 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de 22-6-1989, 14-10-1996 y 27-1-1998].

Resolución de 13-2-2014

(BOE 21-3-2014)

Registro de la Propiedad de León, número 4

FINCA REGISTRAL: IDENTIDAD.

Ha de revocarse la nota de calificación, puesto que existe plena correspondencia entre la descripción de la finca obrante tanto en el título adquisitivo como en el acta de notoriedad complementaria, entre sí y respecto de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que han de incorporarse por imperativo del artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por otro lado, a la vista de las anteriores consideraciones, también ha quedado acreditado que con la incorporación al folio registral de la referida descripción no se está llevando a efecto una rectificación que implique una alteración de la delimitación perimetral

de la finca o del volumen edificado, que ponga en duda su identidad, tal como se describe la misma en la inscripción primera (de hecho permanecen los mismos linderos y solo hay un cambio en la titularidad de dos de las fincas colindantes en favor del señor B. S.). Solo se persigue solventar las imprecisiones existentes en cuanto a la superficie de la finca, especificar los metros edificados en cada una de las dos plantas que ya se reflejan en el asiento registral (no hay tampoco inmatriculación de la construcción), y finalmente poner fin a la incoherencia que supone asignar una referencia catastral indebidamente contrastada y que dirige a una parcela catastral con una descripción y geometría incompatibles con los linderos fijos de la finca registral (vuelta a la calle E.), con la finalidad de conseguir una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, en aras de una mayor eficiencia en la prestación del servicio público de ambas Instituciones. Además, figurando ya inmatriculada una mitad indivisa de la finca ha de respetarse en principio la descripción obrante en el folio registral, lo cual no es óbice para complementar aquellas imprecisiones que pudieran existir, sobre todo si se tiene en cuenta la fecha de la inmatriculación.

Resolución de 13-2-2014

(BOE 21-3-2014)

Registro de la Propiedad de Alcira, número 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: PRECIO DE ADJUDICACIÓN EN LA SUBASTA.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye —junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones— uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. art. 130 de la LH), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor; al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo 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 artículo 132.4 de la Ley Hipotecaria. En los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquellas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda

habitual del deudor. El criterio de que el domicilio señalado para notificaciones coincida con el de la vivienda habitual no puede ser mantenido ya que, como ya señaló esta Dirección General en Resolución de 26-1-2004, la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca tiene únicamente por objeto la aplicación de las particularidades procesales previstas en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas a la ejecución directa sobre los bienes hipotecados. Tampoco es suficiente para entender atribuida a una vivienda la condición de habitual el hecho de que en un embargo anotado se haya señalado como domicilio de uno de los embargados la finca objeto de anotación, pues no es dicha reseña una declaración específica realizada al efecto por el titular registral afecto por la traba realizada con el propósito de dejar constancia en el Registro de la situación de vivienda habitual, sino tan solo una circunstancia más —contingente y variable— relativa al domicilio, reflejada dentro de una determinada medida cautelar. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe calificar por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro y, si bien es cierto (cfr. Resolución de 16-2-2012) que el registrador puede —en su función calificador— consultar los Registros Públicos de carácter jurídico, como es el Registro Mercantil, no puede equipararse a este Registro el Padrón Municipal, pues ni existe un medio oficialmente establecido para coordinar el Registro de la Propiedad y el Padrón para lograr una calificación más acorde con el principio de legalidad, ni son los asientos del Padrón asientos de Registro cuya titularidad competa al cuerpo de registradores ni, en fin, los asientos del Padrón tienen la eficacia propia de los asientos de los Registros jurídicos pues, según señala el artículo 16 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, tiene el Padrón condición expresa de Registro administrativo. Y si bien es cierto que según el propio artículo 16 los datos del Padrón constituyen prueba del domicilio habitual del empadronado, no lo es menos que dicha prueba, por la propia naturaleza administrativa del Registro del que emana, no puede ser considerada plena, sino mera presunción que puede ser destruida por otros medios, entre los cuales no hay duda de que se incluye la manifestación en contra realizada tras la correspondiente investigación por el secretario judicial encargado de la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria.

Resoluciones de 14 y 18-2-2014

(BOE 21 y 28-3-2014)

Registros de la Propiedad de Tortosa, número 3 y Sueca

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

Conforme a los artículos 132 de la Ley Hipotecaria 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 Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Resolución de 17-2-2014

(BOE 21-3-2014)

Registro de la Propiedad de Tarancón

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Aunque la cuestión no está prevista expresamente en nuestra legislación hipotecaria, frente a la decisión del registrador de no extender un asiento de presentación cabe interponer los mismos recursos que frente a cualquier otra calificación, sin que resulte aplicable el régimen establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas en el presente expediente, y en relación al primero de los defectos observados por el registrador, el mismo debe ser confirmado. En efecto, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Dado que no concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende que se proceda a la rectificación o anulación de diversas inscripciones ya practicadas, que se afirman extendidas erróneamente, sin aportar la documentación pública que las causó, sino una simple instancia privada soporte de dicha solicitud, debe aplicarse la regla general que proscribe el acceso de los documentos privados incluso al Libro Diario del Registro. 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 17-2-2014

(BOE 21-3-2014)

Registro de la Propiedad de Tías

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO INTERRUPTIDO: CANCELACIÓN ASIENTOS CONTRADICTORIOS.

Se recurre en el presente recurso únicamente el segundo defecto de la nota de calificación, por lo que la cuestión a resolver es si el auto judicial por el que se resuelve un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias o, por el contrario, tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato alguno. Esta cuestión formal ya ha sido tratada por este Centro

Directivo en anteriores ocasiones y su solución viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. La Resolución de 7-3-1979 declaró que por mucho que se trate de un requisito de un rigor formal excesivo y no del todo justificado, constituye defecto subsanable el hecho de que el auto dictado para la reanudación del tracto sucesivo no contenga expresamente, como impone el artículo 286 del Reglamento Hipotecario, el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias. En la misma línea, se han pronunciado las Resoluciones de 29-8-1983, 24-1-1994, 4-10-2004 —que considera inexcusable que se ordene la cancelación de las inscripciones contradictorias— o en la misma línea, la Resolución de 16-3-2006. En este sentido es importante distinguir dos aspectos relevantes: que una cosa es que el ejercicio de una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar específicamente la nulidad o cancelación de los asientos contradictorios vigentes, pueda llevar implícita dicha petición; y otra muy distinta que el auto judicial que ha de resolver el expediente no deba cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento.

Resoluciones de 18-2 y 24-2-2014.

(BOE 28-3-2014)

Registros de la Propiedad de Almuñécar y Rute

HIPOTECA: NOVACIÓN MODIFICANDO EL VALOR DE TASACIÓN, PERO NO EL PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca y de redacción del pacto de vencimiento anticipado por impago de al menos tres mensualidades es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. El artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por 100 del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». El precepto se refiere únicamente a la «escritura de constitución de hipoteca» por lo que no puede extenderse a otros actos otorgados con posterioridad durante la vida de la hipoteca, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso. La referencia literal a la «escritura de constitución» es más significativa, teniendo en cuenta que la legislación hipotecaria distingue perfectamente entre los títulos de constitución de los derechos reales y los demás títulos de reconocimiento, transmisión y modificación de los mismos, según resulta de la enumeración del artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria al diferenciar los títulos de constitución de otros de reconocimiento, modificación transmisión y extinción y resulta también del propio Código Civil, que en el artículo 1880 se refiere a lo relativo a la «constitución, modificación y extinción» de la hipoteca, como supuestos distintos, lo que confirma el artículo 144 de la Ley Hipotecaria, regulando la modificación de la obligación hipotecaria anterior, como supuesto diferente de la constitución de hipoteca contemplada

en el siguiente artículo 145 de la misma, por lo que la referencia específica a la «constitución» de la hipoteca en el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil no incluye el supuesto diferente de la modificación en diferentes variantes, entre ellas la mera novación modificativa, ni tampoco la ampliación del préstamo o crédito con paralelo incremento de la responsabilidad hipotecaria. Siendo ello así, y dado que respecto de venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, «el valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa» (cfr. art. 129.2.ª de la LH), idéntica solución se ha de aceptar en esta materia en caso de que la acción hipotecaria se ejercite mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado. Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación o el pacto de vencimiento anticipado contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos. Pero para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de la estipulación relativa a la nueva tasación, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. arts. 19 bis y 322 de la LH).

Resolución de 18-2-2014
(BOE 28-3-2014)
Registro de la Propiedad de Coria

CALIFICACIÓN REGISTRAL NEGATIVA: NECESIDAD DE MOTIVACIÓN.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (por todas la Resolución de 18 de noviembre de 2013), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. art. 19 bis de la LH y Resoluciones de 2 de octubre de 1998; 22 de marzo de 2001; 14 de abril de 2010; 26 de enero de 2011, y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los Fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el

registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que solo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

Resolución de 20-2-2014

(BOE 28-3-2014)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 3

CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA RESPECTO DE CALIFICACIONES ANTERIORES. APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: CAUSA.

La independencia del registrador en el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción y bajo su propia y exclusiva responsabilidad, hace que no esté vinculado, por aplicación de ese principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, tanto respecto de calificaciones anteriores efectuadas por él mismo o, incluso, respecto del mismo documento por otro registrador. Esto ha sido reiteradamente reconocido por este Centro Directivo (por todas, valgan las Resoluciones de 18 de noviembre de 1960; 5 de diciembre de 1961; 20 de octubre de 1976 y 8 de mayo de 2012). Respecto a la manifestación hecha por los cónyuges en las escrituras reseñadas en los hechos, de que la finca resultante «les pertenece con carácter ganancial», esto no supone una atribución de tal condición a la finca agrupada. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que el acuerdo de los cónyuges solo será traslativo si en él hay donación o bien uno de los contratos que, seguidos de tradición, constituyen el título y modo de transmitir el dominio, conforme a lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil.

Resolución de 20-2-2014

(BOE 28-3-2014)

Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra

ANOTACIONES PREVENTIVAS: CADUCIDAD.

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es pues la fecha en la que se consta en el Registro extendida la anotación y no otra, la que sirve de inicio al cómputo del plazo de caducidad, y es del asiento de anotación, no de la nota de despacho, del que se presume su exactitud y está bajo la

salvaguarda de los tribunales, como resulta de la literalidad del artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria cuando hace referencia a «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes...».

Resolución de 21-2-2014

(BOE 28-3-2014)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3

ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: CADUCIDAD.

El artículo 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 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 artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 22-2-2014

(BOE 28-3-2014)

Registro de la Propiedad de Elda, número 2

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001 Y SU ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN.

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 22 de octubre de 2012), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 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 Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil), en sentencia de 23 de septiembre de 2011, declara que, según resulta del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2011, 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. En el presente caso, el notario autorizante de la escritura de compraventa calificada no emitió ningún juicio sobre la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido en relación con las concretas facultades que se pretenden ejercitar, que tampoco reseña ni identifica en forma alguna. Por ello, partiendo de la premisa de la aplicabilidad al caso del reiterado artículo 98 de la Ley 24/2001 (premisa que, como se verá, no concurría) era correcto el planteamiento que hacía el registrador en su calificación en el sentido de que, a falta de cumplimiento por parte del notario autorizante del título calificado de los requisitos impuestos por el citado precepto, cabría la posibilidad alternativa de su subsanación por la vía de la aportación de las propias escrituras de apoderamiento. En cuanto al segundo obstáculo para la estimación del recurso, estriba precisamente en el hecho de que por razón de la fecha de otorgamiento de la escritura calificada (2 de marzo de 1992), el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, no era aplicable por la sencilla razón de que no había entrado en vigor. En efecto, como ha afirmado con anterioridad este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de enero de 2004, 21 de octubre de 2011 y 1 de marzo de 2012) esta cuestión, la de la determinación del ámbito de eficacia temporal del citado precepto, ha de resolverse conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada. No es posible seguir el criterio de que es la fecha de la inscripción la que ha de tenerse en cuenta puesto que las leyes citadas imponen una determinada forma de actuar al notario, por lo que no pueden aplicarse a los actos o negocios autorizados por este con anterioridad.

Resolución de 25-2-2014

(BOE 2-4-2014)

Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra

VENTA EXTRAJUDICIAL: SUBASTA EN PORTAL ELECTRÓNICO.

El registrador deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, al haber entrado en vigor el mismo día 15 de mayo de 2013 la Ley 1/2013, que modifica el artículo 129 de la Ley Hipotecaria para establecer que la venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, con la necesaria determinación del procedimiento de dicha subasta en el Reglamento Hipotecario, «se podrá iniciar, pero nunca tramitar y concluir, ningún procedimiento nuevo de esta índole hasta que se apruebe el portal de subastas electrónicas referido y la correspondiente reforma del reglamento hipotecario». Indudablemente, son de inmediata aplicación desde la entrada en vigor de la reforma legal las modificaciones del procedimiento de la subasta extrajudicial en cuanto se establece una única subasta para todo tipo de inmueble y las introducidas con la expresa remisión a la Ley de Enjuiciamiento Civil, que aseguran que los tipos y condiciones de la venta pública del bien hipotecado ante notario estén sometidos a las mismas garantías que las establecidas para la subasta judicial. Respecto de aquellos extremos del procedimiento de venta extrajudicial cuya de-

terminación se remite al Reglamento Hipotecario —art. 129.2.e) de la LH—, debe entenderse que la regulación reglamentaria actualmente vigente, mientras no sea objeto de la correspondiente modificación, deberá ser aplicada en tanto en cuanto no sea contrario a la Ley 1/2013 o a la Ley de Enjuiciamiento Civil, e interpretada de conformidad con los principios del procedimiento regulado por las mismas, teniendo en cuenta además la aplicación supletoria de la Ley ritaria en lo no previsto específicamente. Este mismo criterio es el que debe seguirse respecto de la forma concreta de realización de la subasta, que deberá ser presencial mientras no se ponga en marcha el portal de subastas electrónicas que a tal efecto deberá disponer la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

Resolución de 25-2-2014

(BOE 2-4-2014)

Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz

SERVIDUMBRE DE PASO: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquellas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación, sin límites temporales en este supuesto, de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre. Ello sin perjuicio de que si el derecho real de servidumbre resultase suficientemente delimitado por los propios datos registrales y de configuración de los predios sirviente y dominante, pudiera practicarse la inscripción sin necesidad de aportar más datos identificativos. También ha reconocido esta Dirección General, la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, concluyendo que se ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento.

Resolución de 26-2-2014

(BOE 2-4-2014)

Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, número 1

HIPOTECA: CANCELACIÓN ORDENADA JUDICIALMENTE.

Para cancelar una hipoteca por virtud de un mandamiento judicial es necesario que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral de dicho derecho real. El apartado 2.º del artículo 688 es más amplio que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pero lo cierto es que la finalidad de ambos preceptos es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca, por lo que la regla general es que para cancelar

una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. art. 38.2 de la LH, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral).

Resolución de 27-2-2014

(BOE 2-4-2014)

Registro de la Propiedad de Castro Urdiales

OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO.

Como ha señalado la doctrina científica en feliz expresión, que las Resoluciones citadas incorporaron a la doctrina oficial de este Centro Directivo, las limitaciones públicas (procedentes del Derecho Administrativo sectorial) deberían ser limitaciones publicadas, reforzando la eficacia y oponibilidad *erga omnes* que le atribuye su origen legal mediante la cognoscibilidad que genera su publicación tabular mediante su constancia en las concretas fincas afectadas. Pero es igualmente cierto, como ha señalado este Centro Directivo [vid. Resoluciones de 11 de junio de 2013, 1.a) y 2.a)], que así como en el caso de los bienes de dominio público dicha corriente normativa terminó desembocando en un cambio total de paradigma, invirtiéndose la regla general, ahora enunciada en el artículo 36 de la Ley 33/2003, que impone un régimen de obligatoriedad general de la inscripción de todos los bienes de dominio público (recientemente reiterado en el preámbulo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas), por el contrario en el caso de las servidumbres legales la citada tendencia normativa no ha culminado, por el momento, del mismo modo, de suerte que tales servidumbres, entendidas como delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. arts. 26.1 y 37.3 de la LH). En el caso concreto que ahora interesa, la especificidad que define la naturaleza de los bienes afectados por las servidumbres impuestas por la Ley y el Reglamento de Aguas y para su protección estriba en su «contigüidad» o «proximidad» respecto del dominio público hidráulico. Y si bien es cierto que en los supuestos de mera «proximidad», esto es, cuando la finca situada en la zona afectada por la servidumbre colinde con otra finca de dominio privado medianera entre aquella y el cauce público de un río, la situación del predio sirviente en cuanto tal quedará sometido a un régimen de opacidad registral, por el contrario, en los casos de contigüidad al demanio la propia mención registral de colindancia con el mismo da a conocer por sí misma la sumisión de la finca de que se trate a la servidumbre legal. Y por ello precisamente, y a fin de evitar perjuicios a terceros de buena fe que confiados en los pronunciamientos del Registro pudieran adquirir edificaciones en situación de ilegalidad, la Ley de Suelo, desde la modificación introducida por el artículo 24 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, impone un nuevo control preventivo, impidiendo la inscripción de las declaraciones de obra nueva antigua cuando la comprobación

por el registrador sobre la no contradicción con las limitaciones derivadas de las servidumbres legales no obtenga un resultado positivo. Y en este sentido la actuación impuesta al registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el *ius aedificandi* del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación legal del dominio, sin que este régimen legal tuitivo del dominio público hidráulico pueda quedar dispensado o suplido en este caso por la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, no solo por tener un objeto y finalidad distinta, sino porque, además la descripción de la edificación a que alude no coincide con la declarada en el título (según aquella tiene una superficie de 41 metros cuadrados, según este 61,91), ni por la fotografía incorporada al título y obtenida de la cartografía del Gobierno de Cantabria, que en cualquier caso, por sus características, no permite ubicar la construcción dentro de la parcela ni la distancia entre aquella y el cauce del río con el que linda esta.

Resolución de 1-3-2014

(BOE 4-4-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 7

SUSTITUCIÓN VULGAR: INEFICACIA DEL LLAMAMIENTO AL SUSTITUTO.

En el presente caso en que la vocación del derecho de acrecer depende de la ineficacia de la vocación derivada de la sustitución vulgar, solo si se acredita la ineficacia de esta por la falta de descendientes del instituido premuerto es posible dar eficacia al derecho de acrecer que en el propio testamento se prevé su aplicación «si no hubiere lugar a tal sustitución». Dadas las consecuencias jurídicas que se producen, es necesario que las vocaciones efectivas se acrediten debidamente sin que basten las meras manifestaciones cuando no proceden de la persona a quien corresponde la designación que es el testador, ni se produzcan dentro de los procedimientos o documentación especialmente prevista para la eficacia de tales declaraciones. El medio normal previsto para la acreditación de este extremo es el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 82 del Reglamento Hipotecario. Por lo que se refiere a otra de las alegaciones del recurrente, la de que deben servir como medio de prueba en este caso, las manifestaciones de los dos albaceas contadores partidores acerca de que no existían hijos del instituido premuerto al que se refería la sustitución vulgar, procede igualmente desestimar esta alegación, al no tener facultades expresas o especiales dichos albaceas para decidir sobre la ineficacia del llamamiento sustitutorio. En principio, los albaceas a los que no se les hayan conferido facultades «especiales» solo tienen las facultades comprendidas en el artículo 902 del Código Civil, ninguna de las cuales se refiere a la decisión acerca de la ineficacia de los llamamientos sustitutorios, para de ese modo dar eficacia al derecho de acrecer.

Resolución de 3-3-2014

(BOE 4-4-2014)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

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

No cabe denegar la inscripción de un exceso de cabida inferior al 5 por 100, que además viene acreditado por medio de certificación catastral simplemente alegando que existen dudas sobre la identidad de la finca, sin otra justificación que el hecho de que la finca se formó por segregación.

Resolución de 3-3-2014

(BOE 4-4-2014)

Registro de la Propiedad de Cieza, número 1

ANOTACIONES PREVENTIVAS: CADUCIDAD.

El tenor del artículo 86 de la Ley Hipotecaria es claro al prever que a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en orden a considerar que actúa la caducidad con automatismo, siendo por tanto innecesaria su cancelación en cuanto exteriorización de un hecho ya producido.

Resolución de 4-3-2014

(BOE 4-4-2014)

Registro de la Propiedad de Corcubión

OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

La Comunidad Autónoma de Galicia tiene competencias para determinar la exigencia o no de licencia de ocupación para determinadas edificaciones. Pero no entra dentro de sus competencias determinar cuáles son los requisitos necesarios para que las escrituras de obra nueva terminada sean inscribibles en el Registro de la Propiedad, pues como se ha expresado, ello es de competencia estatal. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de obra nueva terminada, el artículo 20 de la Ley de Suelo exige, además de otros requisitos, en su apartado 1.b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.

Resolución de 4-3-2014

(BOE 4-4-2014)

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 6

OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

Aun cuando ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la Resolución de 7-12-1978. En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere —como indicó la mencionada Resolución— que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados.

Resolución de 5-3-2014

(BOE 4-4-2014)

Registro de la Propiedad de Les Borges Blanques

PRESENTACIONES SUCESIVAS DEL MISMO DOCUMENTO: CALIFICACIÓN INDEPENDIENTE.

Podemos concluir que el recurso de queja que asiste a todo interesado que considera que la actuación del registrador no se ha ajustado a las obligaciones que le impone la ley en el desarrollo de su función, debe tramitarse conforme a las normas establecidas para el recurso contra la calificación en lo que le sea de aplicación y sin perjuicio de la aplicación en su caso del régimen disciplinario previsto en los artículos 313 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador —él mismo, o quien le suceda en el cargo— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Resolución de 5-3-2014

(BOE 4-4-2014)

Registro de la Propiedad de Montblanc

PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR.

La cuestión que se debate es si en un supuesto de venta extrajudicial de finca hipotecada, el requerimiento de pago a la sociedad mercantil deudora, una vez intentado infructuosamente en el domicilio señalado a esos efectos en la hipoteca que se ejecuta, puede entenderse realizado mediante entrega de la cédula a quien en el Registro Mercantil consta como apoderado de la sociedad, el cual manifiesta que el lugar donde se realiza dicho requerimiento es el domicilio real de la sociedad, acepta la cédula y se da por notificado. Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el artículo 236.c) del Reglamento Hipotecario, el notario debe dar por finalizada su actuación y conclusa el acta. No obstante, esta Dirección General ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. «Vistos»), se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (Resolución de 17-9-2012). Ciertamente es que sí quedó acreditada la entrega de la cédula y la asunción de los efectos de la notificación, pero la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido, conforme lo dispuesto en el artículo 235 de la Ley de Sociedades de Capital, el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad. Y no puede ser considerada como tal a un apoderado de la sociedad en quien no concurre, por definición, la consideración de órgano de la sociedad sino de tercero, y respecto del cual no consta acreditada la atribución del poder de representación de la sociedad deudora para la recepción de notificaciones y requerimientos.

Resolución de 6-3-2014

(BOE 11-4-2014)

Registro de la Propiedad de Elda, número 2

OPCIÓN DE COMPRA: EJERCICIO.

En el presente expediente se debate sobre si por el ejercicio, mediante otorgamiento de escritura de venta, de una opción de compra inscrita en el Registro de la Propiedad pueden cancelarse diversas anotaciones de embargo tomadas con posterioridad a la inscripción de la opción pero con anterioridad al ejercicio de la misma, con la particularidad de que en el supuesto de hecho de este expediente concurren las siguientes circunstancias: a) quien ejerce el derecho de opción de compra es causahabiente del titular de la opción, que la adquirió por cesión estando ya anotados los embargos sobre la finca; b) el ejercicio de la opción se realiza igualmente con posterioridad a las anotaciones del embargo; c) el importe de la compra se retiene íntegramente para el pago de dos hipotecas anteriores a la inscripción del derecho de opción. En el supuesto de hecho de este expediente la opción se configuró desde su nacimiento como transmisible y como tal consta

inscrita, posteriormente se otorgó la oportuna escritura de cesión que igualmente tuvo su reflejo en el folio de la finca registral. La cláusula de transmisibilidad completa, pues la configuración del derecho concedido quedando advertidos los terceros de que la opción podrá ejercitarse tanto por el optante originario como por aquel de quien traiga causa. Por lo tanto, la transmisión del derecho de opción, así concebido, no significará la pérdida de rango con respecto a derechos que accedan al Registro después de la inscripción en el mismo de su constitución, ya que si la opción se ejercita debidamente en los términos pactados, su transmisibilidad fue uno de ellos, desarrolla sus efectos sin solución de continuidad desde su constitución e inscripción con carácter real. Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones —entre ellas las de 11-6-2002—, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos.

Resolución de 6-3-2014
(BOE 11-4-2014)
Registro de la Propiedad de Olmedo

RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO HAY VARIAS CALIFICACIONES SUCESIVAS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA QUIEN NO ES EL TITULAR REGISTRAL.

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30-10-2012), en un supuesto en que la registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de este junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma. La cuestión que se debate en este recurso, por tanto, se centra en determinar si es inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas de los titulares registrales por la que se declara el dominio de una participación indivisa de cuatro sextas partes de determinada finca a favor del actor en virtud de sendos contratos privados de compraventa. Este Centro Directivo ha reiterado en infinidad de ocasiones la intangibilidad de dichos principios y competencias, lo que no es obstáculo para mantener la doctrina expuesta más arriba consistente en que cuando surge un impedimento derivado del contenido de los libros del Registro como el que nos ocupa, la inscripción no es posible precisamente en aplicación de principios constitucionales como el de salvaguardia judicial de los derechos individuales. Así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en diversas ocasiones. Recientemente, la sentencia de la Sala Primera de fecha 21-10-2013, ante un supuesto en que se lleva a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular haya sido parte en el procedimiento lo afirma sin ambages al decir: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros Públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas

y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la sentencia del Tribunal Supremo número 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

Resolución de 7-3-2014
(BOE 11-4-2014)
Registro de la Propiedad de Cullera

PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS.

El artículo 415 del Reglamento Hipotecario es terminante al disponer que no podrá legalizarse un libro de actas en tanto no se acredite la íntegra utilización del anterior, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su sustracción en los términos recogidos en la propia norma, circunstancia esta que no se ha producido.

Resolución de 7-3-2014
(BOE 11-4-2014)
Registro de la Propiedad de El Ejido, número 2

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

Conforme a los artículos 132 de la Ley Hipotecaria 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 Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Resolución de 10-3-2014
(BOE 11-4-2014)
Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No es posible la inmatriculación de una finca adjudicada en una escritura de partición de herencia acompañada de acta posterior de notoriedad complementaria de título público —dejando aparte vicisitudes intermedias— habida cuenta de que el registrador expresa y justifica en su nota las dudas que le plantea que la finca, en su actual descripción, no forme parte de otras ya inscritas.

Resolución de 10-3-2014

(BOE 11-4-2014)

Registro de la Propiedad de León, número 4

RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL: EXPRESIÓN DE SI ES LEGAL O PACTADO.

Como ha reiterado esta Dirección General, el régimen económico-matrimonial de gananciales puede ser el régimen legal supletorio, en defecto de capítulos, cuando así lo determine la aplicación de las normas de Derecho interregional, o uno de los posibles regímenes convencionales. Y, si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el notario, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes —que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico—, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico-matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de estos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos —cfr. arts. 9.2 y 16.3 del CC—), concluirá que su régimen económico-matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia —el carácter legal de dicho régimen— al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate. Es decir, no cabe una manifestación genérica del régimen económico-matrimonial, sin especificar si es el legal supletorio o el convencional. Lo anteriormente expuesto es aplicable a cualquier otro régimen legal supletorio que resulte aplicable conforme a las normas de Derecho interregional.

Resoluciones de 7 y 20-3-2014

(BOE 11 y 25-4-2014)

Registros de la Propiedad de El Ejido, número 2, y Fuente Obejuna

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

Conforme a los artículos 132 de la Ley Hipotecaria 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 Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Resolución de 11-3-2014

(BOE 25-4-2014)

Registro de la Propiedad de Gandía, número 1

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Procede que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del artículo 20, número 4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6-5-2013: «el legislador sigue exigiendo que el registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el registrador, como afirmó la Resolución de 11-12-2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. Resoluciones de 12-11 y 11-12-2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el registrador la tome en cuenta en su calificación. Por tanto, el registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. Estando vigente el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en el momento del otorgamiento de la escritura calificada (atendiendo, en este caso, a la de rectificación que complementa la rectificadora), dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada (vid. Resolución de 17-1-2012). Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determinada norma de protección de legalidad urbanística, pero presentadas en el Registro de la Propie-

dad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción (vid. Resolución de 1-3-2012). Ahora bien, este criterio no llega al punto de traducirse en un régimen de aplicación retroactiva de las normas materiales o sustantivas que regulan los requisitos de legalidad de la actividad edificatoria, como pueden ser las relativas a las licencias necesarias o las afectantes al régimen de prescripción de las acciones de restauración de la realidad física (cfr. Resolución de 6-5-2013), ámbito en el que rige el principio general de irretroactividad de las normas sancionadoras o restrictivas de derechos. Como declaró la citada Resolución, el derecho transitorio en esta materia «determina la prohibición de aplicación retroactiva de aquella regla de legalidad material, dada su condición de norma sancionadora o restrictiva de derechos (cfr. art. 9, apdo. 3, de la Constitución, y DT 3.ª del CC); con exclusión, por ello, de cualquier aplicación limitadamente retroactiva del precepto, tan solo posible en el caso de las normas procesales o adjetivas (incluidas las de carácter registral), respecto de los hechos materiales realizados antes de la entrada en vigor de la ley nueva».

Resolución de 11-3-2014

(BOE 25-4-2014)

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

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

En el presente expediente consta la existencia de titulares de cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, lo cual determina que 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, sin perjuicio de lo que se dirá en el siguiente Fundamento de Derecho. 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. No habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquel a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece.

Resolución de 12-3-2014

(BOE 25-4-2014)

Registro de la Propiedad de Teguise

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO SUSTANTIVO Y NO MERA-MENTE FORMAL.

La constitución de un derecho real exige una perfecta determinación del objeto sobre el que recae y de los elementos de su contenido, necesarios para el

pleno desarrollo o desenvolvimiento del derecho como tal derecho real. Es cierto que el principio de tracto sucesivo no es meramente formal, y que si del título presentado resultara que el titular registral no es verdadero propietario, el negocio no sería inscribible. Pero no es eso lo que ocurre en el presente título, en el que tan solo se dice que existen determinados contenciosos en los que se cede al comprador la posición procesal, pero sin reconocimiento alguno de la falta de titularidad en el transmitente. Es cierto que no cabe transmisión de una mera «titularidad registral», como ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (cfr. Resolución de 19-10-2013) y no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente, prescindiendo de vicisitudes anteriores a la venta que desvirtuaran aquella, pues si al Registro tan solo pueden acceder los actos válidos (art. 18 de la LH), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente.

Resolución de 12-3-2014

(BOE 25-4-2014)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

CONCURSO DE ACREEDORES: ACCIÓN DE REINTEGRACIÓN Y PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

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. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su sentencia de 16-4-2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1-3-2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional». E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para —en cada caso concreto— determinar si ha existido —o no— la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria. En el expediente que provoca la presente, los titulares de las cargas cuya cancelación se ordena no han sido parte en el procedimiento en que así se ha dispuesto, tal y como resulta de forma expresa de la documentación presentada. De la documentación resulta que dichos titulares no han sido ni emplazados ni citados, si bien constan como personados en el procedimiento de concurso del que deriva la

acción de reintegración en el que se ha dictado sentencia. Consta igualmente que en dicho procedimiento de concurso abreviado se notificó a todos los personados la admisión de la demanda incidental de rescisión. El recurrente considera que de la situación descrita no resulta indefensión alguna para los titulares de cargas cuya cancelación se ordena, que así lo confirma el artículo 193 de la Ley Concursal y que los titulares registrales pudiendo no han hecho uso de su derecho a ser parte. Dichas afirmaciones no pueden compartirse por esta Dirección General. El mero hecho de que los titulares registrales estén personados en el procedimiento principal de concurso o el hecho de que hayan sido notificados de la existencia de una demanda, no los convierte en partes del procedimiento cuyo resultado se pretende inscribir.

Resoluciones de 13-3-2014

(BOE 25-4-2014)

Registros de la Propiedad de Almadén y Ejea de los Caballeros

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 TS, 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 18-3-2014

(BOE 25-4-2014)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 24

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Se trata de dilucidar en este recurso si inscrito un contrato de arrendamiento financiero —*leasing*— a favor de determinada sociedad, puede practicarse una anotación preventiva de embargo recayente únicamente sobre el derecho de opción de compra que lleva aparejado dicho contrato. En la actualidad la posición jurisprudencial y doctrinal mayoritaria, define el contrato de arrendamiento financiero como un contrato complejo y atípico, con causa unitaria, que exige la inclusión necesaria de la opción de compra residual como elemento esencial de la sinalagmática contractual, en el que el arrendador financiero es propietario de los bienes cedidos, mientras que el arrendatario financiero es titular de un derecho real de uso con opción de compra. No solo se trata de una cesión de uso de los bienes a cambio de una contraprestación de cuotas, añadiéndose la opción de

compra por el valor residual, sino que su finalidad práctica es la de producir una transmisión gradual y fraccionada de las facultades y obligaciones inherentes al dominio, transmisión que no se consumará hasta la completa realización por el arrendatario financiero de la contraprestación asumida, que incluye el ejercicio de la opción y el pago de su valor residual. Lo embargable es el derecho del que es titular el arrendatario financiero que, como se ha expuesto, es complejo y unitario, comprendiendo tanto el uso del bien derivado del arrendamiento como el derecho de opción de compra. No puede pretenderse el embargo aislado de una de las relaciones jurídicas que comprende el contrato, porque ambas van indisolublemente unidas, de forma que si se ejecutase el embargo de solo la opción se desconfiguraría el arrendamiento financiero, dando cabida a un tercero que ostentaría un derecho independiente del cumplimiento de las obligaciones, las del arrendamiento, que lo justifican y permiten su ejecución, aparte de que pudiendo ser el valor residual ínfimo, tal y como se ha dicho, se produciría un más que probable enriquecimiento injusto del adjudicatario, ya que el importe de las cuotas constituye parte del valor final del bien que se amortiza conforme se van satisfaciendo.

Resolución de 18-3-2014

(BOE 25-4-2014)

Registro de la Propiedad de Guadix

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: FINCA YA INMATRICULADA. SEGREGACIÓN DE FINCA: COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO QUE CONCEDIÓ LA LICENCIA SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

No procede la inmatriculación solicitada por estar ya previamente inscrita la finca, siendo la actuación procedente la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de las concretas fincas registrales señaladas por la registradora, y ello cualesquiera que fueran las razones que motivaran en su día la interrupción de la cadena de titularidades y la relevancia que pudiera tener en tal interrupción del tracto la apuntada cuestión del *nasciturus*, que el recurrente solo menciona en su escrito pero no desarrolla, la cual tampoco podría haber sido abordada en el presente recurso dado el objeto del mismo. Respecto al cumplimiento del requisito de remisión al Ayuntamiento de la escritura de segregación dentro de los tres meses posteriores a la concesión de la licencia, establecido por el artículo 66 de la LOUA, hay que tener en cuenta que la escritura había sido ya presentada con anterioridad, y obra en el expediente, por lo que aun cuando se ha incumplido por el Notario el requisito legal de que la autorización de la escritura pública no deber ser anterior a la preceptiva declaración municipal, no cabe duda de que la finalidad esencial perseguida en este punto por el artículo 66.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no es otra que permitir que el Ayuntamiento pueda comprobar si la escritura autorizada respeta fielmente los términos de la licencia o de la declaración de innecesariedad en su caso, está plenamente cumplida, pues esta última se concede con pleno conocimiento del contenido de aquella, y por tanto, existe perfecta adecuación entre lo permitido y lo ejecutado, aunque se haya invertido el orden temporal que exigía que la autorización municipal, como acto reglado de intervención preventiva en materia de disciplina urbanística, fuera previa a la autorización de la escritura.

Resolución de 19-3-2014

(BOE 25-4-2014)

Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: ADQUISICIÓN DE LOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.

No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando el promotor del expediente es el comprador de la heredera del titular registral, pues, si bien es cierto que el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. art. 20 de la LH y 209 del RH).

Resolución de 19-3-2014

(BOE 25-4-2014)

Registro de la Propiedad de Requena

CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: JUSTIFICACIÓN DEL DOMINIO DEL PROMOTOR.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. No obstante, aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. De conformidad con el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, no puede exigirse a quien promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho, de modo que el auto por el que se ordena reanudar el tracto es, por sí solo, título hábil para practicar la inscripción en cuanto determina la titularidad dominical actual de la finca. Por lo que no puede exigirse al promotor del expediente de reanudación de tracto la acreditación de la cadena previa y sucesiva de transmisiones intermedias, ni los nombres de las personas que transmitieron las fincas al transmitente inmediato de las mismas. Teniendo en cuenta que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada, no cabe que la registradora entre en las razones del juez para formular su declaración debiendo atenerse al pronunciamiento judicial.

Resolución de 20-3-2014

(BOE 25-4-2014)

Registro de Valencia, número 13

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE LICENCIA PARA DIVIDIR ELEMENTOS PRIVATIVOS.

La cuestión que se plantea en este recurso es si para inscribir la segregación de una parte de un local comercial integrante de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, para formar un nuevo elemento privativo, se precisa o no la autorización administrativa correspondiente prevista en el artículo 10.3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, habida cuenta de que la escritura de segregación se otorga estando ya en vigor la citada reforma legal. Ciertamente, el parámetro interpretativo más habitual y pacífico es el de que cuando la ley establece requisitos de orden civil relativos a los consentimientos necesarios para la validez de un acto, su incumplimiento constituye por sí mismo defecto que impide la inscripción registral, y ello sin necesidad de que por cada requisito exista una proclamación expresa sobre sus repercusiones en la calificación registral, pues ya existe una previsión genérica en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que ordena calificar, entre otros extremos, la validez de los actos dispositivos. En cambio se ha venido considerando también, de modo habitual y pacífico, que cuando la Ley, ya fuera estatal o autonómica, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias, establece requisitos, no ya relativos a los consentimientos precisos de los interesados o afectados directos, sino autorizaciones administrativas, la omisión de estas últimas solo constituye impedimento para la inscripción registral si hay una previsión normativa expresa en tal sentido y que además ha de emanar del Estado, en tanto que titular de la competencia exclusiva sobre la ordenación de los instrumentos y registros públicos y como se ha acreditado en el caso objeto de esta Resolución existe esa expresa previsión en la normativa estatal: artículos 10.3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal (aplicable a los supuestos de edificaciones sometidos a dicho régimen especial de propiedad), y 17.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (referido a los conjuntos inmobiliarios), al que se remite expresamente el primero de ellos.

Resolución de 24-3-2014

(BOE 29-4-2014)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 2

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 1/2013 A LA CONSTITUIDA ENTRE PARTICULARES.

Como cuestión previa, respecto a la alegación de la recurrente, de que al tratarse de una hipoteca voluntaria no procede la exigencia del certificado de tasación, se ha de aclarar que no procede esta, por cuanto los artículos 137, 138 y 158 de la Ley Hipotecaria establecen con absoluta claridad que las hipotecas pueden ser voluntarias y legales, siendo las voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los que se establezcan mientras que las legales son las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter. Por lo tanto, el carácter voluntario o legal de las hipotecas no depende de que las

partes sean particulares o entidades financieras. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al 75 por 100 del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. El artículo 129.1.b) señala con claridad las exigencias de la Ley para la ejecución conforme el procedimiento de venta extrajudicial: «...mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». Por lo tanto debe indicarse expresamente que el procedimiento extrajudicial pactado solo podrá ejecutarse en caso de falta de pago de capital o intereses, no bastando la mera remisión a la legislación hipotecaria. En la escritura objeto de este expediente, los plazos de devolución de la cantidad adeudada son de carácter semestral; siendo que la exigencia del artículo lo es por un número de cuotas tal que suponga el incumplimiento de un plazo equivalente, al menos, de tres meses, tratándose en este supuesto, de un plazo equivalente a seis meses, se cumple sobradamente la exigencia de la norma, por lo que no puede sostenerse este defecto en la nota de calificación.

Resolución de 24-3-2014

(BOE 29-4-2014)

Registro de la Propiedad de Mojácar

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Sobradamente ha sido señalado por las Resoluciones citadas en «Vistos» y numerosas más, que los embargos anotados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, caducan por el transcurso del plazo de cuatro años, contado desde la anotación practicada. La caducidad, *ipso iuris*, se produce por el transcurso fatal del término el cual vence el mismo día de la anotación, cuatro años después lo que supone el decaimiento del derecho pese a no ser el asiento formalmente cancelado. En el presente caso, la presentación del segundo mandamiento se produce cuando ya había transcurrido el plazo de cuatro años de la anotación anterior por lo que debe confirmarse el defecto, de naturaleza insubsanable, apreciado por el registrador.

Resolución de 25-3-2014

(BOE 29-4-2014)

Registro de la Propiedad de Leganés, número 2

CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA: CANCELACIÓN.

La previsión del párrafo segundo del artículo 177 del Reglamento anulado, se recoge posteriormente en el artículo 82.5.o) de la Ley Hipotecaria en su

redacción dada por la Disposición Adicional 27.^a de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que regula, con las modificaciones oportunas para salvar los motivos de nulidad expresados en la sentencia citada, «la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley». No puede alegarse, como hace el recurrente que la rúbrica genérica de la citada disposición sirva para justificar su aplicación a la permuta, pues la expresión es idéntica a la que se hacía en el párrafo segundo del artículo 177 del Reglamento «condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley», que conforme a lo expuesto en la exposición de motivos debió entenderse limitada únicamente a las compraventas de inmuebles.

Resolución de 26-3-2014

(BOE 29-4-2014)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 13

HERENCIA: PREVIA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES. DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE.

La sentencia de 31-12-1998 estableció de forma clara «las consecuencias derivadas del tránsito de un régimen jurídico a otro como consecuencia de la disolución de la sociedad de gananciales, al declarar que “los bienes que, hasta entonces, habían tenido el carácter de gananciales, pasan a integrar (hasta que se realice la correspondiente liquidación) una comunidad de bienes postmatrimonial o de naturaleza especial, que ya deja de regirse, en cuanto a la administración y disposición de los bienes que la integran, por las normas propias de la sociedad de gananciales. Sobre la totalidad de los bienes integrantes de esa comunidad postmatrimonial ambos cónyuges (o, en su caso, el supérstite y los herederos del premuerto) ostentan una titularidad común, que no permite que cada uno de los cónyuges, por sí solo, pueda disponer aisladamente de los bienes concretos integrantes de la misma, estando viciado de nulidad radical el acto dispositivo así realizado”. Por tanto, no cabe en modo alguno inventariar mitades indivisas de bienes anteriormente gananciales en las herencias de los partícipes en la disuelta sociedad de gananciales sin realizar la operación previa de liquidar aquella conforme a Derecho. Este Centro Directivo ha entendido (cfr. la Resolución de 22-10-1999) que aceptada la herencia del segundo causante —transmitente— por quienes suceden *iure transmissionis*, la legítima del cónyuge viudo de aquel no es un simple derecho de crédito frente a su herencia y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que, con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial, se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente conmutación (cfr. arts. 806 y 839, párrafo segundo del CC. Por ello, la anotación preventiva en garantía de los derechos legitimarios del viudo que se introdujo en la Ley Hipotecaria de 1909 fue suprimida en la vigente Ley de 1946). Entre esos bienes habrían de ser incluidos los que el transmisario hubiera adquirido como heredero del transmitente en la herencia del primer causante, por lo que debería reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos. No obstante, esta doctrina ha de ser revisada a la vista de los pronunciamientos que se contienen en la

STS de 11-9-2013, según la cual: «...debe concluirse, como fijación de la doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del *ius delationis* en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el *ius delationis*, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que *ex lege* ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el *ius delationis* integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».

Resolución de 26-3-2014

(BOE 29-4-2014)

Registro de la Propiedad de Salamanca, número 2

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

En el presente caso, queda constatado que se produjo una confusión en cuanto a la clase o categoría de expediente de dominio seguido, para concluir con la resolución favorable al promotor, puesto que inicialmente se aludía, en relación con la finca número 4 objeto de este recurso, a su inmatriculación cuando en realidad, al estar previamente inscritas las dos fincas que por agrupación (que, al parecer no llegó a inscribirse) pasaron a formar la que es objeto del expediente, lo realmente perseguido era la reanudación de su tracto interrumpido (sin entrar ahora en que respecto de una de aquellas fincas agrupadas en realidad tampoco existía ruptura del tracto al estar inscrita con carácter ganancial a favor de una de las promoventes y de su marido, puesto que este tema tampoco se ha planteado en la nota recurrida). En este contexto de falta de claridad, se añade el dato, ya aludido, de que el auto no contiene afirmación alguna en relación con el cumplimiento de lo exigido en los artículos 285 y 286 del Reglamento Hipotecario, específicos para el expediente de reanudación de tracto, y relativo a las citaciones al titular registral y a la persona de quien proceden los bienes. Como ya se ha dicho, en el auto se alude expresamente a la citación de los titulares de los predios colindantes y de las personas ignoradas, pero nada se dice sobre el llamamiento al titular registral.