

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 4-10-2013
(*BOE* 7-11-2013)
Registro de Pontevedra, número 2

PROPIEDAD HORIZONTAL: PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA COMUNIDAD.

La comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica, por lo que no es posible que realice como tal la compra de uno de los departamentos del edificio. Si, como afirma el recurrente en su escrito de impugnación, de lo que se trata es de una adquisición de la finca por todos y cada uno de los propietarios de las restantes, de suerte que aquella constituya un «departamento procomunal», *pro indiviso*, es imprescindible que tal configuración, con capital relevancia en el régimen jurídico aplicable, quede expresada en la escritura, configurándose así en el título constitutivo.

Resolución de 7-10-2013
(*BOE* 7-11-2013)
Registro de La Coruña, número 6

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente o por órgano administrativo de ejecución, opera *ipso iure*, una vez agotado su plazo de vigencia (art. 86 de la LH), careciendo desde

entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio, los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

Resolución de 7-10-2013
(BOE 7-11-2013)
Registro de Lalín

CONCENTRACIÓN PARCELARIA: ANULACIÓN DE TÍTULO INSCRITO.

Habiéndose declarado por sentencia firme la nulidad del acto de aportación al procedimiento de concentración parcelaria es procedente la cancelación de las operaciones registrales realizadas, pero para practicar nuevas inscripciones será necesario que el Servicio de Concentración Parcelaria expida los títulos correspondientes.

Resolución de 8-10-2013
(BOE 7-11-2013)
Registro de Antequera

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SENTENCIA DICTADA EN PROCESO EN QUE NO INTERVIENE EL ACTUAL TITULAR REGISTRAL.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada respecto de una sentencia cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido el actual titular registral de la finca. De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. art. 82 de la LH), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Primera del Tribunal Supremo, en su sentencia citada de 16-4-2013.

Resolución de 8-10-2013
(BOE 7-11-2013)
Registro de Benavente

DERECHO DE VIZCAYA: TESTAMENTO POR COMISARIO.

Tanto la atribución de bienes en pleno dominio, como la exclusión o liberación de la condición impuesta al cónyuge sobreviviente y comisario, exceden con claridad de las facultades atribuidas a este, pues la Ley Foral 3/1992 impone como primer canon a que ha de sujetarse el desempeño del cargo de comisario «lo establecido expresamente por el comitente en el poder testatorio», remitiéndose

tan solo en defecto de disposición testamentaria a las facultades que al causante corresponden conforme a los preceptos de la citada Ley. Y en este sentido ha de recordarse que las facultades de interpretación del testamento por parte de contador o comisario, como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, lo son siempre que no se extralimiten del tenor del propio testamento (cfr. Resoluciones de 21-3-2005 y 29-1-2013). Será por tanto necesario el concurso del comisario y de todos los integrantes de la comunidad hereditaria para poder acordar la conmutación, y, siempre que ellos sean los únicos favorecidos por el eventual cumplimiento de la condición, dejar sin efecto la misma.

Resolución de 9-10-2013

(BOE 13-11-2013)

Registro de La Coruña, número 4

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: OBJETO.

No cabe practicar anotación de embargo sobre el derecho que el promotor de un edificio se reservó al constituir la propiedad horizontal, y que consistía en: El promotor se reserva el derecho de adjudicar el uso y disfrute de la cubierta en todo o en parte a favor del titular o titulares de las viviendas situadas en las plantas bajo cubierta del edificio. La reserva lo es de una facultad personalísima y dependiente exclusivamente de la voluntad de su titular y por lo tanto intrasmisible. Su constancia registral tampoco puede tener más valor que el de una simple mención de un derecho sin naturaleza real.

Resolución de 10-10-2013

(BOE 13-11-2013)

Registro de Ibiza, número 2

CONCURSO DE ACREEDORES: EJERCICIO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA.

No puede inscribirse en el Registro de la Propiedad una sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia derivada del ejercicio de la acción resolutoria de la compraventa cuando el deudor se encuentra en concurso y del Registro consta dicha circunstancia sin un previo pronunciamiento del juez de lo Mercantil sobre el carácter no afecto del bien correspondiente. Por todo ello, no puede estimarse el recurso, si bien debe entenderse que, como se expresa para un supuesto análogo en la sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), número 361/2013, de 4 de junio, la calificación registral negativa del título judicial presentado no implica su nulidad o invalidez jurisdiccional, por lo que en el presente caso cabe la eventual subsanación del defecto apreciado mediante el pronunciamiento por parte del juez del concurso del que resulte que la finca referida no está afectada a la actividad profesional o empresarial del concursado como necesaria para la continuidad de dicha actividad.

Resoluciones de 10 y 17-10-2013
(BOE 13 y 21-11-2013)
Registro de Málaga, número 10

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

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

Resolución de 11-10-2013
(BOE 13-11-2013)
Registro de Castellón de la Plana, número 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA DE BIENES HIPOTECADOS: DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4.ª DE LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO.

Toda vez que la puesta en posesión judicial del inmueble contenida en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se prevé como trámite eventualmente posterior a la expedición del testimonio del decreto de adjudicación y del consiguiente mandamiento de cancelación de cargas regulados en el artículo 674 del mismo Cuerpo Legal, y puesto que, al estar fundado en una causa de oposición a la ejecución, este incidente extraordinario recogido en la Disposición Transitoria cuarta podría provocar, de prosperar, el sobreseimiento de la ejecución efectuada y declarada firme previamente, con la consiguiente ineficacia del decreto que adjudicaba la finca, debe considerarse la situación de los decretos de adjudicación declarados firmes antes del 15-5-2013 en que no conste que se ha procedido antes de esta fecha a la puesta en posesión de la finca al adquirente y cuyos títulos ejecutivos sean susceptibles de contener cláusulas abusivas —definidas en el art. 82 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios— como equiparable al estado de las sentencias declaradas firmes pendientes de un posible recurso de rescisión a instancias del rebelde, de modo que, en tanto no se realice la declaración de firmeza después de transcurrido el plazo preclusivo señalado —esto es, a partir del día 16-6-2013— o se declare que pasado ese plazo no se ha formulado por el ejecutado el referido incidente extraordinario de oposición o que, habiéndose formulado, la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación, solo cabrá la anotación preventiva del referido documento sin que pueda procederse a la inscripción y cancelación definitivas, tal como prevé el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la sentencias dictadas en rebeldía.

Resolución de 11-10-2013

(BOE 13-11-2013)

Registro de Sanlúcar la Mayor

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

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

Resolución de 15-10-2013

(BOE 13-11-2013)

Registro de Fuengirola, número 1

SENTENCIA DECLARATIVA DE DOMINIO.

No puede llevarse a cabo la reanudación del tracto por medio de una sentencia declarativa dictada sin haber tomado las mismas garantías previstas en la tramitación el expediente de dominio. Pero sí sería posible la inscripción si la sentencia se limita a reconocer que el demandante ha adquirido por prescripción.

Resolución de 15-10-2013

(BOE 13-11-2013)

Registro de Jaca

PROPIEDAD HORIZONTAL: CREACIÓN DE NUEVOS ELEMENTOS INDEPENDIENTES.

El aumento del número de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente requiere una declaración de obra nueva o la modificación de la previamente declarada e inscrita, con sujeción a los requisitos establecidos en el citado artículo 20.1 de la Ley de suelo y, por ende, con la necesidad de acreditar la obtención de licencia de primera ocupación (cfr. arts. 20.3 de la misma Ley —y, para supuestos a los que se aplique la redacción vigente desde el 28-6-2013, el art. 17.6—;

y 45 y 53, apartado «a» del RD 1093/1997, de 4 de julio), si bien caben supuestos excepcionales —como el contemplado por la citada Resolución de 27-12-2012, que consideró tal declaración irrelevante, por contar con la correspondiente licencia municipal para la variación que se realizó—, entre los cuales no se puede incluir el presente caso en el cual del propio documento municipal que se incorpora a la escritura resulta que la concesión de las licencias de segregación y ocupación se condiciona a determinados requisitos cuyo cumplimiento deberá ser comprobado por el Ayuntamiento. Aun cuando la regla general es que para llevar a cabo una agrupación de los pisos o locales y sus anejos se requiere el acuerdo de la junta de propietarios, adoptado por unanimidad, en cuanto afecta al título constitutivo (arts. 8 y 17 de la LPH), excepcionalmente ha admitido este Centro Directivo la agrupación —así como la segregación o división material— de elementos independientes o sus anejos, sin necesidad de autorización de la junta, cuando la facultad de realizar tales operaciones se ha atribuido anticipadamente mediante previsión al efecto en los estatutos.

Resolución de 16-10-2013
(BOE 21-11-2013)
Registro de Mula

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL DEUDOR NO HIPOTECANTE.

De conformidad con el artículo 132 de la LH, el registrador debe comprobar que el deudor no hipotecante ha sido demandado y requerido de pago en el procedimiento. El fundamento de la extensión de la calificación registral al requisito de haberse demandado y requerido de pago al deudor no hipotecante, no puede radicar en el principio del tracto sucesivo, puesto que no es titular registral, pero existen importantes conexiones entre la obligación del deudor y la garantía real hipotecaria que podrían explicar que el legislador exija que la acción se dirija también contra el deudor aunque no sea dueño de la finca. Aparte de las incidencias que pueden producirse a lo largo del procedimiento, en cuanto a la posibilidad de que el deudor demandado pague y pueda participar en la subasta elevando las pujas de la misma, existe una razón fundamental para la intervención del deudor; y es que dentro del mismo procedimiento de ejecución se prevé que si la enajenación de la finca fuera insuficiente para el pago de la obligación, se permite al acreedor que continúe el procedimiento con el embargo de otros bienes del deudor para la satisfacción de la parte que ha quedado sin pagar. De ahí que, en principio, la falta de demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo, supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento a efectos registrales, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la ley.

Resolución de 17-10-2013
(BOE 21-11-2013)
Registro de Bilbao, número 3

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

Conforme a los artículos 132 de la LH y 685 de la LEC, es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la LH que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Resolución de 18-10-2013
(BOE 21-11-2013)
Registro de Ibiza, número 4

HERENCIA: PARTICIÓN POR TODOS LOS HEREDEROS.

Ciertamente, dentro del complejo fenómeno sucesorio, la aceptación y la partición o adjudicación son dos actos jurídicos con efectos jurídicos diferentes (arts. 988, 1004, 1005, 1068 y 1058 del CC) por lo que la Ley distingue dos procedimientos judiciales distintos, el de aceptación y el de testamentaria o partición testamentaria con las adjudicaciones correspondientes de bienes concretos. En el caso objeto de recurso solo se ha aceptado la herencia. La aceptación y partición con adjudicación son negocios jurídicos distintos, integrados en el proceso sucesorio, exigiendo esta última la voluntad de todos los herederos que aceptaron la herencia para, previa liquidación y valoración, adjudicarse los bienes concretos o partes indivisas de los mismos. La escritura calificada no puede considerarse inscribible al no comparecer ni expresar su voluntad en la partición todos los herederos relacionados, no siendo título inscribible conforme al artículo 14 de la LH y 80 de su Reglamento.

Resolución de 18-10-2013
(BOE 21-11-2013)
Registro de Santiago de Compostela, número 1

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso solo cabe contra la nota de calificación del registrador por la que se suspende o deniega una inscripción, pero no frente a asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que solo procede su cancelación en los términos previstos por el ordenamiento jurídico, bien porque conste el consentimiento del titular, bien por resolución judicial firme (arts. 1, 38, 40 y 83 de la LH).

Resolución de 19-10-2013
(BOE 21-11-2013)
Registro de Mazarrón

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: INEXACTITUD DEL REGISTRO.

Como ha entendido reiteradamente este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan solo pueden acceder los actos válidos (art. 18 LH), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Es cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (art. 38 LH), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del art. 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el registrador debe calificar no solo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen (cfr. Resolución de 22-1-1999), la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral —art. 40.d) LH—, como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral.

Resolución de 28-10-2013
(BOE 22-11-2013)
Registro de Elda, número 1

TITULARIDAD *OB REM*: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN. MENCIONES DE DERECHOS SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCIÓN: RÉGIMEN JURÍDICO. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Dado el carácter de excepción que presenta la vinculación *ob rem*, en la medida en que restringe el principio de libre disposición, es necesario que concurra una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad. Las operaciones de desvinculación y vinculación del derecho de era de pan trillar formalizadas en la escritura calificada, como consecuencia de su venta independiente de la finca a la que estaba originariamente conectada, parece responder, por tanto, a la existencia de una conexión *ob rem* que, en consecuencia, sería inscribible siempre que se diesen las condiciones y requisitos necesarios para la constancia registral de las mismas con tal carácter de titularidades *ob rem*». Presupuesto básico para la inscripción registral de la titularidad *ob rem* a través del acceso tabular del negocio por el que queda constituida, es la previa inscripción de las fincas a que afecte. No sería admisible inscribir la vinculación *ob rem* sobre finca inscrita cuanto la otra finca vinculada no lo está, como no sería posible inscribir una servidumbre constituida sobre finca no inscrita aunque el predio dominante sí lo estuviese, ya que la referencia a la servidumbre, como cualidad de este, se convertiría en una

mera mención. En el caso que nos ocupa, la simple indicación que en la descripción de la finca se hace en el título presentado a que tiene «derecho a la era de pan trillar», en caso de pasar a la inscripción de dicho título, constituiría una mera mención de un derecho en el sentido técnico-hipotecario antes expuesto. Como ha indicado este Centro Directivo, el concepto de mención se extiende no solo a cargas o gravámenes, sino también al dominio. En el caso que nos ocupa es clara esta conclusión por varios motivos: 1.º porque tal derecho no aparece inscrito; 2.º porque en el título presentado no se constituye; 3.º porque el objeto de la misma no aparece identificado; y 4.º porque, no tratándose de un derecho nominado o típico, en cuyo caso su mera denominación basta para identificarlo en su configuración básica fijada por la Ley, en el presente caso («derecho a la era de pan trillar») falta la determinación de su contenido y alcance o, en la terminología de la regla 2.ª del artículo 9 de la LH, su «naturaleza, extensión y condiciones», exigencias ineludibles impuestas por el principio hipotecario de especialidad. Las consideraciones anteriores conducen igualmente a la conclusión de que no se han respetado las exigencias derivadas del principio registral de especialidad. En efecto, en el título calificado no aparece delimitada la extensión y el contenido del pretendido derecho que podría encubrir una servidumbre predial, un derecho de aprovechamiento atípico, o tratarse, como antes se dijo, de una verdadera vinculación *ob rem* respecto de la titularidad de otra finca, faltando por definir no solo la relación física entre los inmuebles o correlación de destino, por su necesidad, utilidad o comodidad inclusive, que justifica la conexión de titularidades entre ellos (a que se refiere la Resolución de este Centro Directivo de 3-9-1982, antes citada), sino también, y en todo caso, la adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho (a la era de pan trillar) que se pretende inscribir, imprescindible para su admisibilidad jurídica y, por tanto, para su inscripción registral. Por último, la pretensión del recurrente de «suspender» la inscripción del derecho a la era en otras fincas inscritas, es pretensión ajena a aquellas que por razón de su naturaleza pueden ser objeto del recurso, por aplicación del artículo 326 de la LH, ya indicado. Verificada una inscripción la misma está bajo la salvaguardia de los tribunales y produce sus efectos mientras no se declare su inexactitud.

Resolución de 28-10-2013
(BOE 22-11-2013)
Registro de Navahermosa

OBLIGACIONES FISCALES: ARTÍCULO 255 DE LA LH.

Tanto para los supuestos de presentación telemática, a la que aludían las anteriores sentencias, dictadas contra Resoluciones de esta Dirección General, como para la presentación ordinaria, en papel, el artículo 255 LH dispone claramente que se suspenderá la calificación y la inscripción, lo que comporta que este precepto va más allá que el artículo 254 al recalcar que no solo se paralizará la inscripción sino también la propia actividad de calificación, por lo que crea una clara distinción entre calificación parcial o formal y calificación de fondo, que quedaría subordinada a la justificación de la liquidación de los impuestos.

Resolución de 29-10-2013
(BOE 22-11-2013)
Registro de Madrid, número 20

NOVACIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN DEL REQUISITO DEL VALOR DE TASACIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 681 DE LA LEC.

Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. 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». Ello, naturalmente, siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría, en tal caso, que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la LH surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos.

Resolución de 30-10-2013
(BOE 22-11-2013)
Registro de Almuñécar

CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA EN PIEZA SEPARADA DEL CONCURSO.

Si el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha seguido ante el juez de lo Mercantil, dentro de la pieza separada en el procedimiento de concurso a que se refiere el artículo 57 de la Ley Concursal, no hay inconveniente alguno para la inscripción, sin que quepa oponer cuestiones de competencia, ni tampoco exigir un pronunciamiento sobre si el bien está o no afecto a la actividad empresarial del concursado.

Resolución de 31-10-2013
(BOE 22-11-2013)
Registro de Lepe

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: ESCRITURA DE HIPOTECA OTORGADA EN HOLANDA SOBRE INMUEBLE SITO EN ESPAÑA.

La *lex contractus*, determinada según las normas de conflicto del Reglamento de Roma I, no regula la totalidad de las cuestiones que se pueden plantear en el marco del contrato. Así, por ejemplo, el propio Reglamento establece en el artículo 1.2.a) su inaplicación a la capacidad de las personas físicas, limitándose a recoger en su artículo 13 la llamada «excepción de interés nacional». En el mismo sentido el apartado g) del citado artículo 1.2 excluye del ámbito de aplicación del Reglamento «la posibilidad para un intermediario de obligar frente a terceros a la persona por cuya cuenta pretende actuar, o para un órgano de obligar a una sociedad, asociación o persona jurídica», esto es, la representación voluntaria u orgánica. La exclusión de la capacidad de las personas físicas y de la representación del ámbito del Reglamento de Roma I implica que el ordenamiento aplicable a estas cuestiones deberá determinarse de acuerdo a las normas de conflicto de cada Estado (en el caso de España, respecto de la representación, vid. art. 10, núm. 11, del Código Civil, y en cuanto a la forma art. 11). Por otro lado, una vez determinada la validez del contrato de acuerdo con la *lex contractus* designada por el Reglamento Roma I, deberán determinarse sus aspectos reales relativos al modo de constitución o transmisión del derecho real (en este caso de la hipoteca), su contenido y efectos, aspectos estos excluidos del ámbito de la *lex contractus*. De este modo, la norma de conflicto española que establece la ley aplicable a estos aspectos reales será el artículo 10.1 del Código Civil español, según el cual: «La posesión, la propiedad y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen». Si el documento público español, por reunir unas características especiales, es inscribible en el Registro de la Propiedad —lo que no ocurre, como regla, respecto de los documentos privados—, se hace necesaria una labor previa de calificación o, dicho de otro modo, de comparación entre los requisitos básicos exigidos al documento extranjero para gozar de ese mismo valor público en su propio ordenamiento. Solo cuando el documento extranjero reúna los requisitos o presupuestos mínimos imprescindibles que caracterizan al documento público español, es cuando podrá sostenerse que aquel sea apropiado para ser inscrito en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo que se ha venido a denominar en la doctrina como equivalencia de las formas, a que alude igualmente la citada STS de 19-6-2011. Para acreditar que de conformidad a la legislación del país del que procede el documento, este tiene carácter público o auténtico, debe acudirse a cualquiera de los medios señalados en el artículo 36 del RH. No cabe que, pactándose un tipo de interés fijo, se deje al arbitrio de la entidad acreedora la modificación del mismo, una vez llegada una fecha determinada, sin que se establezca, además, cuál será el tipo aplicable tras la modificación o las fórmulas para hallarlo y el tipo máximo que puede alcanzar, ni las veces que podrá ser modificado, siendo única y exclusivamente la voluntad de la acreedora la que determine tal interés, que resulta, por ello, indeterminado. La garantía de los intereses sujetos a fluctuación, desde el momento en que a través del asiento registral no puede determinarse la suma concreta a que en cada período de devengo van a ascender, tan solo cabe a través de una hipoteca de máximo, para las que por exigencia del

principio de determinación registral (arts. 12 de la LH y 219 de su Reglamento) se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (Resoluciones de 16-2-1990 y 20-9-1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.).

Resolución de 4-11-2013
(BOE 12-12-2013)
Registro de Valladolid, número 5

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN.

Hasta tanto no se produzca el cierre registral de las fincas de origen al tiempo de la inscripción del conjunto del proyecto de reparcelación, debe aceptarse la susceptibilidad de los derechos reflejados en dicho folio para ser objeto de tráfico jurídico en cuanto expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a su propietario por razón de la aportación de dichas fincas. Dado que la tradición se puede cumplir, como formalidad necesaria para perfeccionar el proceso transmisorio del derecho real, incluso cuando se trata de derechos incorporales y de derechos no susceptibles de posesión, el hecho de que en el procedimiento de equidistribución se modifique la configuración de las fincas aportadas y se produzca una reorganización de la propiedad en la superficie aportada, ello no impide el cumplimiento de la *traditio*.

Resolución de 5-11-2013
(BOE 12-12-2013)
Registro de Pego

OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

Este Centro Directivo ha determinado en reiterada doctrina que culmina con la Resolución de 6 de mayo de 2013, que es ajena a los requisitos que para la inscripción de obras nuevas antiguas impone el artículo 20 de la Ley de Suelo, la exigencia de que se acredite si ha prescrito la posibilidad de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística o si nos encontramos ante supuestos en los que el ejercicio de esta potestad no prescribe o se ha producido la caducidad de las actuaciones iniciadas en su día y la infracción ha prescrito o no; tampoco puede exigirse acreditar que la construcción se encuentra en situación fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación, ni que el uso del suelo sobre el que se asienta la edificación es compatible o con el planeamiento y ordenamiento urbanístico vigente, y tampoco puede exigirse que se acredite que el suelo sobre el que se asienta la construcción no tiene carácter demanial ni está afecto a una servidumbre de uso público general.

Resoluciones de 5 y 14-11-2013

(BOE 12 y 16-12-2013)

Registro de Sanlúcar La Mayor, número 2

PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN.

Sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, no habiéndose aportado licencia urbanística, existiendo expediente de infracción urbanística, que consta registralmente mediante la correspondiente anotación preventiva con efectos de prohibición de disponer referida específicamente a esa escritura citada —lo que hace irrelevante el que la escritura sea de fecha anterior a la anotación— la inscripción no es posible. Resultaría absurdo y contrario a la legalidad vigente, que habiéndose iniciado el procedimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, por no aportarse licencia urbanística, y habiendo culminado el procedimiento con la anotación con efecto de prohibición de disponer letra A), (concretada en no inscribir una escritura determinada) ahora, se obviara la licencia, se desconociera la anotación, y se admitiera la inscripción de la compraventa calificada.

Resolución de 6-11-2013

(BOE 12-12-2013)

Registro de Felanitx, número 1

OPCIÓN DE COMPRA: EJERCICIO Y CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

Como ha recordado muy recientemente este Centro Directivo (Resolución de 5 de septiembre de 2013), el principio de consignación íntegra del precio pactado, establecido por diversas resoluciones en base a distintos preceptos de nuestro ordenamiento, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo de perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción. El conjunto de interés en juego exige, para que el mecanismo de cancelación de derechos sin consentimiento de su titular funcione correctamente, que las cantidades deducidas sean indubitadas y consten debidamente acreditadas. Como ha reiterado este Centro Directivo, para que no sea necesaria la consignación a favor de acreedores posteriores, la subrogación o descuento en la hipoteca anterior no puede superar a las correspondientes coberturas hipotecarias. En caso contrario, descuento o subrogación en cantidades superiores, debe consignarse la diferencia. Esta afirmación es también válida para aquellos supuestos en los que se haya determinado el importe

de la deuda garantizada y dicha determinación resulte del Registro por cuanto en dicho supuesto el importe pendiente de satisfacción opera como límite de la deducción frente a los terceros aunque no exista una cancelación parcial de la hipoteca (art. 240 del RH).

Resoluciones de 7 y 11-11-2013

(BOE 12 16-12-2013)

Registro de Almedralejo y Madrid, número 44

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Es 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). Por tanto, no puede discutirse en la tramitación de un recurso gubernativo la corrección o no de asientos ya practicados.

Resolución de 8-11-2013

(BOE 12-12-2013)

Registro de Málaga, número 10

CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE DEMANDA.

Corresponde al juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. Esta necesidad de adopción por el órgano judicial competente, cuya «jurisdicción es exclusiva y excluyente» en términos tanto de la Ley Concursal como de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, basada en motivos de orden público, se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral y el registrador de la Propiedad debe denegar la práctica del asiento solicitado si, como en el presente caso, es dictada por un órgano judicial distinto del órgano judicial que tiene atribuida la competencia concursal. Cuando ocurre, como en el caso de este expediente, que tanto la vendedora como la compradora están en situación de concurso, se plantea la cuestión de cuál es el Juzgado de lo Mercantil competente para adoptar las medidas cautelares objeto de este expediente. Y la conclusión es que deberá prevalecer en principio la competencia del juez de lo Mercantil conocedor del concurso de la sociedad vendedora, «Europa Center, S. A.», que es quien, en primer lugar, ha conocido de una acción de tal carácter, máxime cuando ha comunicado la medida cautelar al otro Juzgado de lo Mercantil de la sociedad compradora, tal como resulta del propio mandamiento. Todo ello sin perjuicio de que se pueda invocar excepción de litispendencia, en cuyo caso la cuestión deberá resolverse, en su caso, por las normas generales. En cualquier caso, es imprescindible que la demanda se haya dirigido contra el titular registral.

Resolución de 11-11-2013

(BOE 16-12-2013)

Registro de Madrid, número 25

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: EXIGENCIA PARA ENTIDADES EXTRANJERAS SIN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE EN ESPAÑA.

Conforme al artículo 254.2 de la LH, debe constar en una escritura en la que se constituye una hipoteca de máximo el NIF-NIE de la entidad bancaria acreedora, habida cuenta que esta carece de establecimiento permanente en España, siendo de nacionalidad y domicilio luxemburgués.

Resolución de 12-11-2013

(BOE 16-12-2013)

Registro de Astorga

SEGREGACIÓN: COINCIDENCIA DE DATOS DESCRIPTIVOS CON LA LICENCIA.

No es posible la inscripción de una escritura de rectificación y segregación, presentada con el título rectificado consistente en escritura de aceptación de herencia, adjudicación y segregación, teniendo en cuenta que la rectificación, debida a calificación anterior denegatoria de un exceso de cabida, modifica la extensión de una finca con el resultado de impedir la coincidencia de la licencia municipal originariamente obtenida, en cuanto a la superficie, con la segregación posteriormente realizada.

Resolución de 13-11-2013

(BOE 16-12-2013)

Registro de Lluarca

PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE UN DEPARTAMENTO.

Solo si los estatutos prevén una limitación en los usos permitidos y dicha limitación, debidamente expresada, consta inscrita en el régimen de propiedad horizontal es posible rechazar la inscripción de un cambio de uso que sea incompatible con su contenido y sin la oportuna modificación llevada a cabo por la junta de propietarios —art. 14.d) de la LPH—. Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. art. 20.3 de la Ley del Suelo). Y esto es así porque aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística (vid. Resoluciones de 19 de febrero de 2005 en contraposición a la de 27 de diciembre de 2010), es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización, nos reconduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad. Si la inscripción de una obra nueva puede hacerse sin necesidad de aportar licencia en los supuestos previstos por la Ley (art. 20.4 de la Ley de Suelo), del mismo

modo puede llevarse su modificación de concurrir las circunstancias legalmente exigibles. Si hemos concluido que el cambio de uso de la edificación es un acto de modificación de la obra nueva inscrita y que dicha situación reconduce a los requisitos para la inscripción de obras nuevas, es forzoso admitir que es posible practicar la inscripción sin licencia en los supuestos en que la ley así lo permite y que vienen contemplados en el artículo 20.4 de la Ley de Suelo y en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Resolución de 15-11-2013

(BOE 16-12-2013)

Registro de Valls

PLUSVALÍA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES.

El acuerdo suscrito entre el Consejo General del Notariado y la FEMP puede ser un vehículo válido y útil para que los notarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la FEMP con sus asociados —que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos— puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la FEMP como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante —emitido por el ayuntamiento— puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el notario dar fe de la misma.

Resolución de 16-11-2013

(BOE 16-12-2013)

Registro de Arganda del Rey, número 2

VENTA EXTRAJUDICIAL DE FINCA HIPOTECADA: FORMA DEL REQUERIMIENTO.

Cuando el Reglamento Hipotecario en su artículo 236.c) determina quién es el destinatario del requerimiento de pago y las personas con quien se puede entender la diligencia en su ausencia es extremadamente restrictivo, pues fuera de la persona del deudor solo autoriza que se entienda la diligencia con el pariente más próximo, familiar o dependiente que se encuentre en el domicilio. Sin perjuicio de las deficiencias técnicas del precepto es claro que expresa la clara intención de que solo con personas allegadas al propio deudor se pueda practicar el requerimiento. La finalidad para que así sea es claramente comprensible, dadas las graves consecuencias que se pueden producir en el patrimonio del deudor y la necesidad de asegurar al máximo que llegue a tener cabal conocimiento del requerimiento.

Resolución de 18-11-2013
(BOE 19-12-2013)
Registro de Sarriá

CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTOS DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN SOBRE LAS HIPOTECAS PREVIAS AL CONCURSO.

Si tenemos en cuenta las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los artículos 148 y 155 de la Ley Concursal, y teniendo en cuenta el ámbito de calificación del registrador conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria a la hora de cancelar la hipoteca —aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal— debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación —no el auto ordenando la cancelación— es firme. Caso de haber sido impugnado el plan de liquidación por los acreedores, sería aplicable lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando dispone que «mientras no sean firmes —o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía—, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros Públicos.

Resolución de 18-11-2013
(BOE 19-12-2013)
Registro de Torredembarra

HIPOTECA: INTERESES DE DEMORA.

Solo una interpretación de los objetivos específicos del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, coordinada y ponderada con la normativa de protección de consumidores, unida a la posibilidad de apertura de la ejecución real hipotecaria con base en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria y a los imperativos demandados por el ordenamiento comunitario, permiten definir el ámbito de la función calificadora del registrador respecto de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado a la que se refiere el párrafo segundo del reiterado artículo 12 de la Ley Hipotecaria. De este modo, dentro de los límites inherentes a la actividad registral, el registrador podrá realizar una actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, desde luego cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el registrador, así como, obviamente, en aquellos otros casos en que sin concurrir dicha abusividad adolezca de nulidad por ser contraria a una norma imperativa o prohibitiva. Estas conclusiones en nada pueden quedar afectadas por el planteamiento impugnativo del recurrente, según el cual el registrador debería inscribir la cláusula sobre intereses de demora incluso en el caso de que la misma fuese contraria a los límites impuestos por la norma imperativa contenida en el artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria, bajo la consideración de que el juez o el

notario, en el momento de la ejecución, podrá verificar su cumplimiento, y que las partes pactan que se acompañe con la demanda de ejecución una certificación del saldo exigible intervenida por fedatario público, en la que este habrá de comprobar que la liquidación se ha practicado en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo (art. 573 de la LEC), pero teniendo en cuenta el límite legal. Este planteamiento carece de amparo legal. El tercer motivo de impugnación que se extrae del escrito del recurso se basa en la inevitable variabilidad propia de los intereses legales del dinero a lo largo de los veinticinco años previstos de duración del préstamo hipotecario, lo que, a juicio del recurrente, supone que no se pueda fijar el límite de los intereses de demora por remisión a aquellos, remisión que sin más precisión infringiría las exigencias del principio de especialidad y determinación hipotecario. Tampoco este motivo de impugnación puede acogerse favorablemente. Este planteamiento no es correcto, pues desconoce que tal dificultad (indeterminación de la cifra garantizada en el momento inicial de la constitución de la garantía) esta resulta por la técnica hipotecaria a través de la figura de las hipotecas de seguridad en su modalidad de máximo. El supuesto de hecho a que se refiere el citado artículo 114.3.º requiere la concurrencia de dos elementos: por un lado, el carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada y, por otro, que el destino del préstamo garantizado sea precisamente el de financiar la adquisición de aquella. Habrá de estarse a lo que resulte del título y de los antecedentes registrales para calibrar si se dan estas circunstancias.

Resolución de 19-11-2013
(BOE 19-12-2013)
Registro de Cebreros

SEGREGACIÓN: LICENCIA.

No es inscribible una segregación cuando de la licencia no resulta una clara concordancia respecto a la identidad y superficie de las parcelas segregadas.

Resolución de 20-11-2013
(BOE 19-12-2013)
Registro de Aldaia

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NEGATIVA A SU PRÁCTICA.

Frente a la negativa del registrador a la extensión de un asiento de presentación, lo procedente es la interposición de los mismos recursos que contra la calificación negativa de los títulos inscribibles. Respecto del fondo del asunto, 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 suspenda la inscripción de determinadas resoluciones judiciales por alegar la interesada la existencia de determinado procedimiento penal y de un recurso de amparo constitucional —que no acredita con documentación pública—, lo procedente es no extender el referido asiento.

Resolución de 21-11-2013

(BOE 19-12-2013)

Registro de Murcia, número 3

HIPOTECA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA EN VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL.

La cuestión que se plantea es, por tanto, si, a efectos de lo dispuesto en el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del artículo 129.2.a) de la Ley Hipotecaria, según la redacción dada a dichos preceptos por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, puede admitirse como documento acreditativo del valor de tasación conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, la orden administrativa de la concesión de la calificación de Vivienda de Protección Oficial en la que consta el precio máximo de venta de dicha vivienda. Lo importante, al objeto del presente recurso, es que en ningún caso cabe que se haga constar en la inscripción un precio de tasación superior al precio máximo que consta en el documento administrativo de calificación definitiva, porque implicaría una vulneración de la normativa legal que no es posible tratándose de los asientos registrales en que debe imperar la legalidad. De ahí que si las partes se han inclinado por acordar como precio de subasta el precio legalmente establecido como máximo, la valoración es asimismo legal, a efectos de establecer el precio de salida de la subasta. Y siendo el precio legal y tasado o normado, cumple los caracteres que la legislación del mercado hipotecario establece para la fijación de las valoraciones. De lo anteriormente expuesto, se desprende que la tasación realizada por el organismo competente en materia de vivienda de Protección Oficial como precio máximo de la misma, presentado por el propietario de la vivienda y aceptado por la entidad acreedora, cumple los requisitos de la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo.

Resolución de 22-11-2013

(BOE 19-12-2013)

Registro de Alicante, número 3

RECONOCIMIENTO DE DEUDA: CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO CUANDO HAY DACIÓN.

Como declara la sentencia del Tribunal Supremo, de 17 de noviembre de 2006, «en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente». Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida (de ahí que no suponga una alteración de su régimen de prescripción, antes al contrario interrumpe la prescripción de la obligación reconocida *ex art.* 1973 del CC), sino que el reconocimiento presenta como característica propia la de «operar sobre débito preexistente a cargo del que lo reconoce» (vid. sentencia de 27 de noviembre de 1999). Ello enlaza, asimismo,

con la doctrina legal (vid. sentencia de 15 de febrero de 2002) de que en nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. En el caso que nos ocupa, la causa está expresada, si bien de forma genérica, «finiquito de los trabajos efectuados», por lo que hay que analizar si la mera referencia a la existencia de dichos trabajos es suficiente para entender que a efectos registrales dicha expresión no ofrece dudas sobre la existencia y licitud de la causa, ya que al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria de deudas propias o ajenas, la existencia y titularidad de aquellas deudas operará como causa de la transmisión y por tanto como elemento esencial del propio contrato traslativo. Esta Dirección General ha venido destacando de forma reiterada el citado principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, en el de necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y en el de necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la misma. En el presente expediente, la expresión de la causa, si bien genérica, permite hacer las siguientes consideraciones: según lo manifestado por las partes en la escritura hay una relación preexistente que consiste en la realización de trabajos por parte de uno de los interesados en la empresa de que era titular el otro de ellos, esta relación que puede enmarcarse dentro de las obligaciones de hacer, ya sea como contrato de prestación de servicios o de arrendamiento de obras, genera una deuda que queda reseñada en un pagaré emitido por el deudor contra cuenta corriente de una entidad bancaria. Por lo tanto, sí hay una expresión de una causa lícita generadora de una deuda cuya existencia ambas partes ratifican y justifican documentalmente. En el caso que nos ocupa, como se ha dicho anteriormente, el reconocimiento de deuda no opera por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida, de forma que su existencia no constituye argumento obstativo a la exigencia de la acreditación de los medios de pago que se hubieran producido en la obligación generadora de la deuda reconocida. Ahora bien, dado que los servicios que se prestaron y generaron el débito no fueron satisfechos, es evidente que no ha habido entrega de dinero o signo que lo represente, presupuesto de aplicación de la legislación antes expuesta, ello no obstante la naturaleza onerosa del contrato.

Resolución de 25-11-2013
(BOE 20-12-2013)
Registro de Benidorm, número 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SENTENCIA DICTADA EN PROCESO EN QUE NO INTERVIENE EL ACTUAL TITULAR REGISTRAL.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada respecto de una sentencia cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido el actual titular registral de la finca. De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. art. 82 de la LH), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha

reconocido la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su sentencia citada de 16 de abril de 2013.

Resolución de 25-11-2013

(BOE 20-12-2013)

Registro de Escalona

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS YA SUSPENDIDOS DURANTE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE EXCESOS DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: INTERRUPCIÓN DEL TRACTO.

Cuando durante la vigencia de la prórroga del asiento de presentación de un documento que ha sido calificado negativamente se aporta nuevamente dicho documento en unión de otros que pretenden subsanar el defecto, una nueva calificación negativa generará la consiguiente prórroga del citado asiento, así como la posibilidad de que el interesado presente el pertinente recurso, teniendo en cuenta que ya no se discutirá la existencia del defecto inicial —que ha sido admitido por el interesado al aportar documentos que pretenden la subsanación—, sino la aptitud de dichos documentos para subsanar los defectos apreciados. En el marco del expediente de dominio, el registrador solo emite su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refiere la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituye un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. En estos supuestos en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (vid., por analogía, el art. 306 del RH). Al adquirir las promotoras del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto.

Resolución de 26-11-2013

(BOE 20-12-2013)

Registro de La Palma del Condado

CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO: HIPOTECA CAMBIARIA.

Si se tiene en cuenta que el tenedor de la letra de cambio es el único legitimado para el ejercicio de la acción hipotecaria y que la hipoteca cambiaria garantiza no solo el crédito del actual tenedor sino también el derecho de quien haya respondido en vía de regreso, de la regulación normativa reseñada, tal como ha sido interpretada por esta Dirección General, resulta forzoso concluir que las garantías establecidas legalmente para evitar el perjuicio de los posteriores tenedores de los títulos cambiarios no quedan cumplidas cuando, como ocurre en el presente supuesto, en la escritura de transmisión del derecho de hipoteca cambiaria las partes se limitan a afirmar que las letras de cambio han sido entregadas al cesionario.

Resolución de 26-11-2013

(BOE 20-12-2013)

Registro de Torrejón de Ardoz, número 1

HIPOTECA: GARANTÍA DE INTERESES ORDINARIOS Y DE DEMORA.

Especial importancia tiene la limitación temporal de cobertura establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria que impone que, cualquiera que sea la duración de la obligación garantizada y de los intereses remuneratorios pactados, la hipoteca no garantice intereses por plazo superior a cinco años. Esta limitación, por definición, solo es de aplicación a aquellos supuestos en que los intereses devengados y no pagados puedan superar dicho límite temporal ya que solo puede operar en dicho supuesto. Consecuentemente cuando la obligación por intereses no exceda del límite temporal máximo establecido por la Ley su cobertura no puede ir más allá que el de la propia obligación garantizada. De lo contrario se estaría dando cobertura a una obligación inexistente con clara violación del principio de accesoriedad de la garantía (vid. art. 1876 del CC), que limita su extensión a la de la obligación garantizada (vid. Resolución de 9 de enero de 2002). El supuesto de hecho a que se refiere el citado artículo 114.3.o requiere la concurrencia de dos elementos: por un lado, el carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada y, por otro, que el destino del préstamo garantizado sea precisamente el de financiar la adquisición de aquella. Habrá de estarse a lo que resulte del título y de los antecedentes registrales para calibrar si se dan estas circunstancias.

Resolución de 27-11-2013

(BOE 20-12-2013)

Registro de Castro Urdiales

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES REGISTRALES.

Nos encontramos ante un defecto o error al que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como expresó la Resolución de este Centro Directivo, de 13 de septiembre de 2005, «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial». En el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Supremo —Sala Primera— de 15 de diciembre de 2005.

Resolución de 28-11-2013

(BOE 20-12-2013)

Registro de Álora

RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO PARA ELEVAR EL EXPEDIENTE A LA DGRN. SEGREGACIÓN DE FINCA EN LA QUE CONSTA NOTA DE ACUERDO RECAÍDO EN EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.

El registrador, al que se le ha interpuesto recurso contra su calificación, debe formar expediente que contenga el título calificado, la calificación recurrida, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del notario, autoridad judicial

o funcionario no recurrente, remitiéndolo bajo su responsabilidad, a la Dirección General de los Registros y del Notariado en el inexcusable plazo de cinco días a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria a contar del siguiente a aquel en que vencen los cinco días en que puede rectificar o mantener su calificación. Para inscribir una segregación es indispensable la correspondiente licencia, que no podrá entenderse concedida por silencio administrativo. Igualmente es necesaria la previa cancelación de la nota expresiva de haberse adoptado acuerdo de reposición de la legalidad urbanística infringida.

Resoluciones de 28 y 29-11-2013

(BOE 20-12-2013)

Registro de El Puerto de Santa María, número 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. SOCIEDAD CIVIL: PERSONALIDAD JURÍDICA.

Se encuentra fuera de toda duda la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en la escritura pública cuando estas declaraciones no se ajustan a la realidad. Pero cuando en virtud de la escritura que se pretende rectificar se produjo ya una verdadera transmisión dominical, inscrita y protegida por la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, no puede dejarse sin efecto la transmisión operada como si se tratara de un mero error del título o de la inscripción, cuando no se trata ni de uno ni de otro caso, sino de un error de consentimiento de los otorgantes (vid. Resoluciones de 6 de julio de 2006 y 12 de agosto de 2011). En este sentido resulta relevante el lapso temporal que haya mediado entre la fecha de la escritura que contenía el acto dispositivo inscrito (en nuestro caso el 28 de octubre de 1988 y el 15 de julio de 1999, respectivamente) y la fecha de la escritura de subsanación (21 de febrero de 2013), durante el cual el adquirente (en este caso la referida sociedad civil) ha figurado como titular registral. Ello supone que deberá destruirse la presunción de legitimación derivada del asiento registral practicado en su día (bajo salvaguardia de los tribunales, *ex art.* 1 de la LH) y del contenido de la primitiva escritura (cfr. arts. 1218 del CC y 17 bis de la Ley del Notariado) a través de procedimiento adecuado. Nada impediría que se dejara sin efecto un título inscrito con el consentimiento de todos los titulares (*ex art.* 82 de la LH) con base en el error de consentimiento de alguno de los contratantes y sin perjuicio de las consecuencias fiscales que ello conlleve. Pero lo que no cabe, so pena de alterar las reglas generales de formalización de los contratos e inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos reales en ellos formalizados, es pretender realizar una rectificación sustantiva del título (derivada de un error del consentimiento o de la concurrencia de cualquier otro supuesto de ineficacia), como si de una rectificación de un mero error material se tratara. En el caso objeto de recurso, se pretende que, dada la dudosa personalidad jurídica de la sociedad civil que aparece como titular registral de la finca, se entiendan rectificadas los títulos por los que dicha sociedad adquirió su dominio, en el sentido de que en realidad lo adquirieron las dos personas físicas que manifiestan ser las únicas titulares de dicha sociedad civil. La subsanación intentada no puede provocar los cambios pretendidos en la titularidad registral de las fincas por faltarle la concurrencia del consentimiento del titular registral —sin que se haya acreditado representación alguna del mismo (vid. arts. 1259 y 1713 del CC)—, infringiendo así el principio registral del tracto sucesivo, así como por la ausencia de una causa jurídica sufi-

ciente, debiendo en consecuencia mantenerse la calificación impugnada por ser conforme a nuestro ordenamiento jurídico.

Resolución de 30-11-2013
(BOE 20-12-2013)
Registro de Alcañiz

ESTADO CIVIL: PRUEBA. VECINDAD CIVIL: PRUEBA.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994, 7 de marzo de 2011 y 27 de febrero de 2013) que el estado civil de divorciado —lo mismo que el de viudo— exige, en relación con el Registro de la Propiedad, establecer una distinción neta entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario probar precisamente la disolución del vínculo matrimonial, y aquellos otros en los que no se dan dichas circunstancias y se trata tan solo de completar la identificación de la persona. Dejando al margen este segundo caso (ajeno al presente expediente), en los supuestos primeramente indicados la prueba de la viudez o del divorcio únicamente la puede proporcionar el Registro Civil mediante la presentación de la certificación oportuna (cfr. arts. 2 de la LRC y 327 del CC). Una de las notas características de la vecindad civil es la de la dificultad de prueba. En el caso objeto de recurso el titular registral, que aparece en la última inscripción con vecindad civil catalana, manifiesta ahora tener vecindad aragonesa. Es doctrina de este Centro Directivo que la rectificación en el Registro de una atribución de bienes en determinado concepto exige, a falta del consentimiento de los presuntos interesados, sentencia judicial recaída en juicio en que sean llamados todos los posibles perjudicados por la rectificación pretendida. Como hemos visto, ese consentimiento no concurre aquí, por lo que habrá de aportarse una prueba, como ya dijo la Resolución de 6 de noviembre de 1980, que acredite el hecho a rectificar o modificar de modo absoluto con documentos fehacientes (pues realmente no se sabe si lo que se ha producido es un cambio en la vecindad civil del vendedor, o bien si hubo un error en el antetítulo, en su inscripción registral o lo hay en el propio título calificado). En cualquiera de tales casos, dicha prueba deberá ser necesariamente documental y auténtica, bien a través de certificación del Registro Civil (en caso de que conste en el Registro Civil cualquiera de las dos declaraciones que sobre cambio o conservación se prevén en el apartado 5 del art. 14 del CC, o en caso de constancia, a través de un asiento de anotación, de la declaración de vecindad recaída en el expediente previsto en el art. 96.2.º de la LRC), bien mediante la prueba de la posesión de estado que exige, para darla por buena, cuando se acredita mediante acta de notoriedad —como ya permitió la Resolución de 3 de julio de 1967— que se extremen las garantías formales, de forma que, con arreglo a lo ordenado en el artículo 209.4 del Reglamento Notarial, deben fijarse de forma separada, los hechos que declaran notorios para luego, si es que fue pedido al notario, emitir los juicios sobre los mismos si son «evidentes» y exponiendo siempre las razones que en que se fundamenta para concluirlo así (en cumplimiento del deber de motivación que, por exigencia de la Constitución, sujeta a todas las autoridades y funcionarios del Estado). Un deber que hay que cumplir con especial cuidado cuando, como es el caso, de las declaraciones emitidas puedan resultar conculcados intereses de terceros, desconocidos o ausentes o, en general, personas que no están en condiciones de defenderse

(vid. Resolución de 8 de marzo de 2012). En el presente caso que, constando en el Registro que el vendedor es casado y sometido al Derecho Civil especial catalán, y no acreditándose de forma fehaciente la manifestación del citado vendedor en la escritura calificada en el sentido de ser divorciado y sometido al Derecho civil foral aragonés, es necesaria la manifestación sobre la falta de carácter de vivienda habitual familiar de la finca transmitida (cfr. arts. 231.9.1.º y 234.2 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, por la que se aprueba el libro segundo del Código Civil de Cataluña, 190 del Código del Derecho Foral de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, y 1320 del CC), todo ello sin perjuicio de las consecuencias que pudieran derivarse de una manifestación errónea o falsa sobre tales circunstancias.

Resolución de 2-12-2013

(BOE 24-12-2013)

Registro de Ibiza, número 4

SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN: PRESUPUESTO ESTRUCTURAL.

Como ha puesto de relieve esta Dirección General reiteradamente (vid. las Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la multiplicidad de situaciones fácticas posible en esta materia determina que no se impongan construcciones jurídicas específicas, sino, al contrario, que se reconozca a los particulares la facultad de elección del instrumento jurídico que, entre los varios que proporciona el ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto, según sus características peculiares y los fines o intereses perseguidos, siempre que esta libertad de configuración se mueva dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema y a los límites derivados de la transcendencia *erga omnes* del estatuto jurídico de los bienes. Por ello, la definición de los objetos de derechos dominicales debe guardar paralelismo con la aptitud para el aprovechamiento independiente así como con la exigencia social de no disminuir injustificadamente las potencialidades económicas o de goce de los bienes; y la articulación jurídica elegida no puede desconocer las características físicas de la situación contemplada, de modo que no cabe considerar como fincas absolutamente independientes las que física y económicamente sean partes inseparables de un único edificio o conjunto respecto del cual pueda predicarse la individualidad fáctica, ni eludir así las normas del régimen legal de propiedad horizontal cuando hayan de ser aplicables —cfr. los arts. 2, apartados *b)* y *c)*, y 24 de la LPH, en relación con el art. 396 del CC—.

Resolución de 2-12-2013

(BOE 24-12-2013)

Registro de Ocaña

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

La rectificación de la cabida registral de una finca puede hacerse sobre la base de una certificación catastral, siempre que el registrador no albergue dudas sobre la identidad de la finca. Pero dichas dudas deben ser fundadas y no arbitrarias.

Resolución de 3-12-2013
(BOE 24-12-2013)
Registro de Corralejo

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO.

Aun cuando ni la Ley ni el Reglamento Hipotecario han previsto de forma expresa la posibilidad de que el registrador rechace el recurso sin entrar a examinar el fondo de la cuestión planteada, tanto la exigencia de una determinada legitimación para interponerlo, como el establecimiento de plazos y requisitos formales para ello, han de llevar a la conclusión de que su presencia es lo primero que ha de comprobar. Y la propia revisabilidad de las decisiones de los registradores, en cuanto rechacen las pretensiones de los interesados, justifica la interposición de recurso ante esta Dirección General también frente a aquellas que declaren la inadmisión del recurso.

Resolución de 3-12-2013
(BOE 24-12-2013)
Registro de Guadix

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera *ipso iure*, una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.o) del Reglamento 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 4-12-2013
(BOE 24-12-2013)
Registro de Corralejo

REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA.

La referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral. En el caso de este expediente, las divergencias son tales que bien podríamos encontrarnos ante fincas diferentes. Así, difiere la naturaleza rústica, según el Registro, o urbana, según el Catastro, de la finca, que solo podrá determinarse mediante la correspondiente certificación del Ayuntamiento, como documento acreditativo de la calificación urbanística del terreno y, en su caso, del instrumento urbanístico que haya dado lugar al cambio de clasificación del suelo conforme a la legislación estatal y autonómica aplicable. Igualmente difiere la superficie cuya diferencia es superior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, y no coinciden la denominación, la situación y los linderos.

Resolución de 4-12-2013
(BOE 24-12-2013)
Registro de Medina Sidonia

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO:
INSCRIPCIÓN DE MENOS DE TREINTA AÑOS DE ANTIGÜEDAD.**

No es posible inscribir el auto dictado en un expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido existiendo en el Registro una inscripción contradictoria de menos de treinta años de antigüedad y no resultando del auto que los titulares de dichas inscripciones hayan comparecido en el expediente ni que hayan sido citados tres veces, una de ellas, al menos, de forma personal.

Resolución de 5-12-2013
(BOE 25-1-2014)
Registro de Alcorcón, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. NIF DEL TITULAR REGISTRAL.

En el presente caso en el que no hay transmisión actual de un bien inmueble; el embargado no es compareciente ni representado en una escritura pública; se trata de una resolución judicial dirigida a la extensión de una anotación preventiva y no consta en el Registro de la Propiedad, por la fecha de la inscripción, dato alguno en relación al NIF del propietario del bien embargado, debe considerarse que no es precisa la constancia del NIF, máxime cuando si es entendido de otra manera, la imposibilidad de su obtención acarrearía el perjuicio de la acción procesal y con ello la imposibilidad de hacerse el pago de la deuda por parte de la Comunidad de Propietarios acreedora.

Resolución de 7-12-2013
(BOE 23-1-2014)
Registro de Rota

PLUSVALÍA. ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES.

El acuerdo suscrito entre el Consejo General del Notariado y la FEMP puede ser un vehículo válido y útil para que los notarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la FEMP con sus asociados —que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos— puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la FEMP como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante —emitido por el ayuntamiento— puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar, pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el notario dar fe de la misma.

Resolución de 9-12-2013
(BOE 25-1-2014)
Registro de Granada, número 1

NOVACIÓN. HIPOTECA: APLICACIÓN DEL REQUISITO DEL VALOR DE TASACIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 681 DE LA LEC.

Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. 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». Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la 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.

Resolución de 11-12-2013
(BOE 25-1-2014)
Registro de Zaragoza, número 8

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. BIENES CONSORCIALES ARAGONESES EN SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y NO LIQUIDADADA.

Dadas las indudables concomitancias que, a pesar de sus diferencias, presentan ambas comunidades matrimoniales, resulta trasladable al ámbito de la sociedad consorcial aragonesa, con las necesarias adaptaciones y matizaciones, la doctrina que este Centro Directivo ha fijado en relación con el embargo y ejecución de bienes gananciales en la fase intermedia entre su disolución y liquidación, a cuyo régimen jurídico-procesal, por lo demás, tratándose de la reclamación de deudas privativas, se remite expresamente el artículo 225.1 del citado Código Foral. De lo anterior se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con

la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. arts. 397, 1058 y 1401 del CC y 229 del Código Foral Aragonés respecto del consorcio aragonés), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (art. 20 de la LH). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6.o) y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas solo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. art. 166.1.a), *in fine*, del RH). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1.a), *in fine*, del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis. En efecto, teniendo en cuenta que los cónyuges o sus respectivos herederos (o el cónyuge viudo y los herederos del premuerto) puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1404 del Código Civil y correlativo artículo 267 del Código Foral Aragonés, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. arts. 1058, 1083 y 1410 del CC), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes comunes concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor, con lo que aquella traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, estos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a este en pago de su derecho (de modo que solo queda estéril la anotación, pero no la traba). Pero el embargo de cuotas abstractas en un patrimonio colectivo en liquidación es una medida cautelar que no produce más efecto que el de anticipar el embargo sobre los «bienes futuros» que se adjudiquen (si se adjudican) al deudor en la división del caudal. En el caso objeto del presente expediente, en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido por un cónyuge contra el otro se practica sobre un bien, que aparece inscrito a nombre de ambos cónyuges con carácter consorcial, una anotación preventiva de embargo sobre «los derechos que correspondan a la ejecutada» sobre el mismo. De la anotación no resulta directamente que el estado civil de los titulares registrales se haya modificado en relación al que ostentaban en el momento de la adquisición del bien, pero así se desprende del tenor de los derechos embargados (y se confirma por la constancia como divorciado del ejecutante en otros asientos registrales). En el decreto de adjudicación se indica que se adjudica lo embargado, que es, según los hechos, una mitad indivisa de la finca. De lo que parece colegirse que el secretario judicial considera que los derechos que corresponden a la ejecutada sobre la finca se concretan en una mitad indivisa de la misma. Pero, como hemos visto, ni durante la vigencia del consorcio conyugal, ni en relación con la comunidad post-consorcial tras su disolución y antes de su liquidación, corresponde a los cónyuges o excónyuges una mitad indivisa sobre los bienes comunes ni ninguna otra participación concreta sobre bienes singulares. En definitiva, dado que lo que se adjudica en la resolución judicial calificada es la mitad indivisa del bien consorcial, y reiterando que eso no es posible durante la vigencia de la sociedad conyugal, ni tras su disolución y hasta su liquidación, no procede sino confirmar la nota de calificación.

Resolución de 12-12-2013

(BOE 25-1-2014)

Registro de San Sebastián de la Gomera

DOBLE INMATRICULACIÓN. CANARIAS. INMATRICULACIÓN DE FINCA COLINDANTE CON UN BARRANCO.

De conformidad con el artículo 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el artículo 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al registrador en los términos que establece el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Resolución de 13-12-2013

(BOE 25-1-2014)

Registro de Callosa d'en Sarria

RECURSO GUBERNATIVO. ÁMBITO. CONCURSO DE ACREEDORES: INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO.

El recurso gubernativo no es el cauce para promover la anulación o rectificación de un asiento ya practicado. Aunque se haya aprobado el convenio por sentencia judicial, no por ello ha de procederse a la cancelación de la anotación o inscripción de declaración de concurso. Tal cancelación solo procederá cuando así se decrete por parte del juez.

Resolución de 16-12-2013

(BOE 31-1-2014)

Registro de San Sebastián de la Gomera

OBRA NUEVA. ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

Procede primeramente aclarar que ni el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ni el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, establecen ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la

obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Y es que lo que sucede en este caso es que se dan una serie de circunstancias que impiden dar por acreditada la fecha determinada de terminación de la obra e incluso dar por acreditada la descripción de la misma y ello sea cual fuere el certificado que se tenga en cuenta de los incorporados a la escritura. La forma de acreditación de la competencia del técnico lo es en función de si el técnico comparece en el otorgamiento de la escritura, se incorpora el certificado a la misma o se acompaña como documento complementario; de forma que en el caso de comparecencia al otorgamiento, la acreditación lo sería ante el notario autorizante; en el caso de certificación unida lo será por el visado del Colegio Profesional correspondiente, y en el de la legitimación notarial lo sería a los efectos de la autoría de la firma. De esta forma solo la comparecencia ante notario o la legitimación de firma puesta en presencia con la acreditación de la condición de técnico competente suplen el visado del Colegio Profesional.

Resolución de 16-12-2013

(BOE 31-1-2014)

Registro de San Sebastián de la Gomera

OBRA NUEVA. ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

Procede primeramente aclarar que ni el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ni el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, establecen ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Y es que lo que sucede en este caso es que se dan una serie de circunstancias que impiden dar por acreditada la fecha determinada de terminación de la obra e incluso dar por acreditada la descripción de la misma y ello sea cual fuere el certificado que se tenga en cuenta de los incorporados a la escritura. Pues bien, en el supuesto de este expediente se reúnen todos los requisitos expresados en el citado artículo 52 del Real Decreto 1093/1997: se prueba mediante la certificación catastral que la antigüedad de la terminación de la obra y su descripción es coincidente con el título, dicha fecha es anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante y no consta en el Registro, anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que ha sido objeto de edificación. En consecuencia no hay obstáculos para su inscripción.

Resolución de 18-12-2013
(BOE 31-1-2014)
Registro de Amposta, número 2

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. HIPOTECA. DISPOSICIÓN TRANSITORIA
CUARTA DE LA LEY 1/2013.**

Como resulta nítidamente del texto de la Disposición Transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (art. 675 de la 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 19-12-2013
(BOE 31-1-2014)
Registro de Badajoz, número 3

TRANSACCIÓN JUDICIAL. TÍTULO INSCRIBIBLE.

En el presente expediente, la aplicación de esta doctrina lleva a la estimación del recurso, pues, por la vía de la homologación de una transacción judicial producida en un declarativo ordinario en el que se liquida la sociedad de gananciales se aprueba un convenio, aportado por las partes, en el que fijan, distribuyen y adjudican el haber ganancial que hubo entre los mismos, y, más en concreto, se trata de una vivienda que constituyó el domicilio familiar y, aunque se adquirió por mitad y proindiviso antes del matrimonio, se financió con un préstamo hipotecario que los interesados consideran a cargo de la sociedad de gananciales. El propio Tribunal Supremo, en sentencia de 31 de octubre de 1989, destaca la relevancia que tiene para la vivienda familiar adquirida en estado de soltero el hecho de que se haya amortizado con fondos gananciales derivados de un préstamo hipotecario durante el matrimonio, lo que permite confirmar que es adecuada la conexión de los fondos gananciales empleados en la adquisición de la vivienda familiar con las adjudicaciones que en este caso se realizan con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales incluyendo la finca adquirida en *pro indiviso* en el reparto de bienes que motiva dicha liquidación, adjudicándola a uno de los titulares en compensación por otros bienes gananciales que se adjudican al otro titular. Consecuentemente el convenio homologado por el juez sería título inscribible.

Resolución de 19-12-2013

(BOE 31-1-2014)

Registro de Valladolid, número 5

RECURSO GUBERNATIVO. ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: PLAZO. HIPOTECA: APLICACIÓN REFORMA DE LA LEY 1/2013.

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 subsanar los defectos apreciados, y que la registradora estimó insuficientes para tal subsanación. Por exigencias del principio de especialidad o determinación, no es inscribible una hipoteca en la que no está claro si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance de un plazo de caducidad convencional del propio derecho real, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca, en cuyo caso, una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquel. Se puede considerar que el nuevo apartado 3 del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 1/2013, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas protectoras del deudor hipotecario introducidas en la nueva ley, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento. Lo esencial de tales medidas tuitivas en dicho ámbito viene definido por el objeto sobre el que se proyectan, la vivienda habitual del deudor, y no tanto por la naturaleza y modalidad del contrato fuente de las obligaciones garantizadas, cuyo eventual incumplimiento desencadena la ejecución, de cuyas consecuencias para el ejecutado constituyen paliativo tales medidas. Por tanto, con independencia de que estemos ante un préstamo o ante un crédito hipotecario. Estando admitida en el Código Civil, la fianza en garantía de deudas futuras, es admisible que la propia obligación de fianza resultante de un contrato de afianzamiento, pueda ser objeto de hipoteca en garantía de obligación futura, conforme a los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria. Y centrándonos en la hipoteca en garantía de obligación futura, dentro de ella cabe la que se constituye en garantía del fiador o avalista, pues se trata de la obligación futura de reembolsar al fiador lo que este haya pagado en virtud del contrato de afianzamiento o aval. La obligación de reembolso que se asegura con la hipoteca de contragarantía será exigible a medida en que se produzca el pago indemnizable por el fiador, pago que, por razón de la aludida accesoriedad y subsidiariedad, no procede en tanto no sea exigible la propia obligación del deudor principal, obligación que en el caso de los préstamos de amortización, como el documentado en la escritura calificada, responde a un sistema de amortización mediante cuotas sucesivas de vencimientos temporales (mensuales en este caso). Por ello, la obligación garantizada por la hipoteca constituida en la escritura calificada entra dentro del supuesto de hecho a que se refiere el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su apartado primero aclara que: «Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses». En consecuencia, no cabe ejercitar la acción

de ejecución directa sobre los bienes hipotecados sin que el incumplimiento de la obligación de reembolso del deudor afianzado corresponda a un plazo equivalente, al menos, a tres meses, por lo que procede confirmar igualmente este defecto.

Resolución de 20-12-2013

(BOE 31-1-2014)

Registro de San Sebastián de la Gomera

DOBLE INMATRICULACIÓN. FINCA COLINDANTE CON UN BARRANCO. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN. CANARIAS.

De conformidad con el artículo 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el artículo 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al registrador en los términos que establece el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización.

Resolución de 20-12-2013

(BOE 31-1-2014)

Registro de San Sebastián de la Gomera

RECTIFICACIÓN DE CABIDA. REQUISITOS

Si bien es cierto que la legislación hipotecaria se preocupa solo de los excesos de cabida, también lo es que la legislación más moderna, como la Ley 13/1996, se refiere a la rectificación de cabida y no solo al exceso. Y ello es así pues, como ha dicho la doctrina más autorizada, la disminución de la cabida debe también ser justificada por procedimientos análogos al exceso, ya que, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, pudiendo ser también la disminución medio para eludir las formas —y sus garantías—, en la transmisión de porciones a los colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal. Ahora bien, teniendo en cuenta que todas y cada una de las fincas agrupadas han sido objeto de nueva medición justificada por la doble vía técnica y municipal, que todas presentan una pequeña reducción de cabida en relación con la superficie que consta en el Registro, y, básicamente, que la finca agrupada en su conjunto ofrece en cuanto a su superficie real —siete mil veintisiete metros y cincuenta decímetros cuadrados— una reducción de cabida respecto a la registral —siete mil cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados— inferior al 10 por 100 de la cabida inscrita —de hecho no llega al 6 por 100 de reducción respecto de la superficie global inscrita—, y

dado que se justifica el destino de la reducción de la cabida, debe concluirse en la estimación del recurso, sin que sea necesario aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica referida a solo una de las fincas agrupadas y que actualmente, tras la segregaciones efectuadas, ninguna correspondencia ofrecería con los terrenos resultantes.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 3-10-2013
(BOE 7-11-2013)
Registro Mercantil de Madrid

FUSIÓN. MODIFICACIÓN DEL ACUERDO.

Dado que la finalidad del procedimiento de fusión es proteger los intereses afectados, su mayor o menor complejidad dependerá de la diversidad de intereses presentes. La ausencia de interés protegible hace innecesarios los trámites previstos para su defensa. En cualquier caso, se impone la salvaguarda de los intereses de los socios y de los eventuales acreedores.

Desde el momento del acuerdo de la junta o decisión del socio único las sociedades participantes están vinculadas entre sí por el contenido del acuerdo, pero solo con la inscripción culmina el proceso de fusión, que es trámite exclusivo y excluyente para obtener la oponibilidad frente a terceros, de manera que el conocimiento extrarregistral no produce efecto alguno.

El acuerdo de fusión puede ser modificado por el consentimiento unánime de las sociedades intervinientes. Se exige la salvaguarda de la posición jurídica de los eventuales acreedores. Si la modificación se produce con posterioridad a la publicación o notificación del acuerdo, es necesario publicar o notificar la modificación. Pero no es preciso iniciar de nuevo todo el procedimiento, ni un nuevo proyecto de fusión, ni nueva certificación de inexistencia de obstáculos por parte del Registro de origen.

Resolución de 7-10-2013
(BOE 7-11-2013)
Registro Mercantil de Palma de Mallorca

ESTATUTOS. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. *QUORUM*.

En la configuración de los estatutos rige el principio de autonomía de la voluntad con las limitaciones que establece el artículo 28 LSC. Y más aún en las sociedades limitadas, dado su carácter más cerrado y personalista que las anónimas.

En el ámbito de la junta de socios rige plenamente el principio mayoritario y pueden elevarse convencionalmente las mayorías legales sin alcanzar la unanimidad; ni siquiera sus aledaños. En el ámbito de la administración social, la efectividad del principio mayoritario es distinta. En el caso de consejo, si se exigiera la unanimidad en la adopción de los acuerdos, el órgano se desnaturalizaría, dejaría