

## **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 26-6-2013  
(*BOE* 1-8-2013)  
Registro de Quintanar de la Orden

#### **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: EXTENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

Entiende el Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar aquellos extremos de la resolución judicial en un expediente de dominio que afectan a la protección del titular registral. Por ello, en un expediente para la reanudación del tracto con inscripción de menos de treinta años de antigüedad, debe comprobar que en efecto el titular registral o el causahabiente sea oído o, si no comparece, sea citado tres veces, una al menos personalmente, sin que baste la genérica afirmación del juez de que se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 27-6-2013  
(*BOE* 1-8-2013)  
Registro de Orihuela, número 2

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

El control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados *ad hoc* con el único fin de obtener la inmatricu-

lación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador. Se considera titulación creada *ad hoc* una escritura de venta de un inmueble, acompañada de otra escritura previa de aportación a la sociedad conyugal de los vendedores y por tanto no procede la inmatriculación. El carácter *ad hoc* de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal como reconoce el recurrente al estar exenta la aportación.

Resolución de 28-6-2013  
(BOE 1-8-2013)  
Registro de Puçol

#### AUTOCONTRATO: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 3 de diciembre de 2004 y de 13 de febrero de 2012, entre otras), el administrador único, como representante orgánico de la sociedad, sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por la junta general o cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato». Esta situación se produce si quien actúa en el negocio es el administrador de una sociedad que cede unos inmuebles en pago de deuda, y el apoderado con poder especial concedido por el mismo sujeto que actuó como administrador de la sociedad cesionaria. En estos casos la reseña identificativa que realiza el notario, y el consecuente juicio de suficiencia, deben hacer expresa alusión a la autorización de la Junta General.

Resolución de 1-7-2013  
(BOE 1-8-2013)  
Registro de Madrid, número 29

#### ACUERDOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN.

No estando legitimadas las firmas del presidente y secretario de la Comunidad, la imposibilidad de obtener tal legitimación no impide la ejecución del acuerdo, dado que se puede testimoniar notarialmente del libro de actas de la Comunidad de propietarios, el acta de la reunión de aquella donde se tomó el citado acuerdo y además se certifica su existencia por los actuales presidente y secretario de la comunidad de propietarios en el acta protocolizadora. Lo que sí es necesario es que el acuerdo que autoriza la división de uno de los departamentos del edificio se haya adoptado por unanimidad o que, en su defecto, conste la pertinente notificación a los propietarios no asistentes ni representados y el transcurso del plazo para su oposición. Aunque entendamos que este caso es un supuesto de los denominados actos colectivos que no requieren el consentimiento

individualizado de cada titular, en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado.

Resolución de 2-7-2013

(BOE 1-8-2013)

Registro de Cangas de Onís

**INMATRICULACIÓN DE FINCAS SEGREGADAS DE OTRA NO INSCRITA. INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

En caso de existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca que se pretende inmatricular, lo procedente es acudir a lo establecido en los artículos 300 y 306 del Registro Hipotecario. Esta Dirección General ha venido admitiendo la inmatriculación de fincas formadas por segregación de fincas no inscritas, sin necesidad de previa inscripción de la finca mayor que sufre la segregación (finca matriz). En tal sentido, la Resolución de esta Dirección General, de 8 de septiembre de 2009, que en un caso como el que nos ocupa, entendió exigible la acreditación de la correspondiente licencia de segregación, pero admitiendo que la finca procedente de segregación es directamente inmatriculable, sin necesidad de previa inscripción de la finca matriz de la que procede.

Resolución de 3-7-2013

(BOE 5-8-2013)

Registro de Almería, número 4

**HIPOTECA: EJECUCIÓN Y ARRENDAMIENTOS INSCRITOS.**

Existiendo un arrendamiento de local de negocio inscrito en el Registro a continuación de una hipoteca que ha sido objeto de ejecución, de conformidad con lo establecido en la LAU, dicho arrendamiento ha de ser cancelado como consecuencia de la purga que provoca la ejecución de la hipoteca anterior. Extinguido el arrendamiento se extinguen su consecuencias accesorias, como son los derechos de tanteo y retracto.

Resolución de 3-7-2013

(BOE 5-8-2013)

Registro de Burjassot, número 2

**TITULAR REGISTRAL: DUDAS DE IDENTIFICACIÓN.**

No cualquier duda sobre la coincidencia entre los datos del título inscribible y los que aparecen consignados en el Registro respecto del titular de la finca puede fundamentar la negativa a inscribir. Por ello, en este caso, y habida cuenta

del resultado que evidencia el examen conjunto de la abundante prueba pública presentada, que comprende todos los títulos públicos notariales afectados, de obligada toma en consideración —junto con el contenido registral— al efectuar la calificación, la simple discordancia de dos dígitos en la consignación del DNI de la persona que figura como titular registral con carácter presuntivamente ganancial (con la otorgante doña M. N. C.), error que se pone de manifiesto y se rectifica en la última escritura autorizada, no constituye una circunstancia o indicio que ofrezca la más mínima relevancia obstativa de la falta de correspondencia identitaria entre el titular registral y el causante de la sucesión cuya partición se pretende inscribir. En definitiva, pues, el indicado error de dos dígitos del documento nacional de identidad en modo alguno impide desconocer la eficacia identificativa del resto de los datos suministrados respecto de dicha persona, los cuales no dejan ninguna duda racional de que el causante y el titular registral son el mismo sujeto.

Resolución de 3-7-2013  
(BOE 5-8-2013)  
Registro de Madrid, número 35

#### **CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA Y MEDIOS.**

Es requisito esencial de la calificación denegatoria de un documento presentado a inscripción el que se expliciten en la nota todos los razonamientos jurídicos que conducen a tal resolución. Es por ello que no cabe fundar la negativa a inscribir en una escueta referencia a una sentencia del Tribunal Supremo que se dice que anula un determinado Plan Urbanístico, cuando dicha sentencia no contiene en su fallo ninguna referencia a semejante anulación. Sin embargo no cabe acoger la alegación del recurrente respecto a que el registrador no puede tener en cuenta en su calificación una sentencia judicial porque debe limitarse a lo que resulte del Registro y de los documentos presentados. Especialmente, este Centro Directivo ha venido señalando que el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que con mayor razón ha de tener en cuenta las sentencias de los Tribunales de las que tenga conocimiento y guarden relación con el supuesto de hecho de que se trate.

Resolución de 3-7-2013  
(BOE 2-8-2013)  
Registro de Marbella, número 5

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COMUNIDAD NO TIENE PERSONALIDAD JURÍDICA.**

Dado que la Comunidad de Propietarios no tiene personalidad jurídica, no es posible inscribir a su nombre un trastero que se le adjudica en un procedimiento

de ejecución. Sí que sería inscribible si la adjudicación se hubiera hecho a todos los propietarios del edificio en proporción a sus cuotas.

Resolución de 4-7-2013

(BOE 5-8-2013)

Registro de Motilla del Palancar

#### **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ANULACIÓN DEL NEGOCIO POR EL QUE ADQUIRIÓ EL TITULAR REGISTRAL.**

Como tiene declarado este Centro Directivo, el título inscribible ha de acreditar de modo directo e inmediato el derecho de quien haya de ostentar la titularidad registral, sin que sean suficientes referencias indirectas o mediatas al derecho cuya inscripción se postula. Con otras palabras: el título debe contener todos los requisitos sustantivos que acrediten la realidad y eficacia del negocio jurídico en cuya virtud se produce la mutación jurídico real cuya inscripción se pretende ya resulten exclusivamente del propio documento ya de este y otros complementarios. Desde el punto de vista del principio de tracto sucesivo, para inscribir la escritura por la que las partes reconocen la nulidad por falta de causa del negocio que dio lugar a la adquisición por el actual titular registral, solo se necesita el consentimiento del titular registral del dominio, y no el de los titulares de otros derechos o cargas inscritos sobre la finca. Ahora bien, la pretensión de que el negocio declarativo de nulidad se inscriba en perjuicio de los titulares posteriores sin que medie su consentimiento o resolución judicial firme es inadmisible. La expresión de la naturaleza causal del negocio del que resulta el acto inscribible es un requisito sin cuyo cumplimiento no se puede acceder a la pretensión de modificar el Registro (por todas, Resolución de 7 de mayo de 2013). Tratándose de un supuesto de negocio por el que se declara la nulidad de uno anterior su causa es precisamente la ausencia en dicho negocio anterior de una justa causa (vid. Resolución de 6 de julio de 2006) lo que conlleva, a su vez, la declaración de que no produjo efectos (art. 1303 del CC). De las circunstancias que concurren en este expediente resulta la debida constancia de la causa que justifica que la declaración de que el desplazamiento patrimonial que publica el Registro no ha existido en realidad por lo que no puede mantenerse la objeción del registrador procediendo la revocación del defecto. Cuestión distinta, como se analizó anteriormente, es si esa justa causa viene convenientemente incorporada al título presentado a inscripción. Como tiene declarado este Centro Directivo (Resolución de 22 de noviembre de 2004), sin necesidad de entrar en la discusión doctrinal sobre si la posesión es un hecho o un derecho, es lo cierto que la reforma hipotecaria de 1944 declaró la expulsión del Registro de tal figura, de manera que, aunque se tratara hipotéticamente de un derecho real, la clara dicción del artículo 5 de la Ley Hipotecaria supondría una excepción a los artículos 1 y 2.1.º de la misma Ley. El registrador debe rechazar la inscripción de los actos o negocios que incidan en la figura del pacto comisorio prohibido por nuestro Ordenamiento. Ahora bien, para que así sea es preciso que el rechazo del registrador esté debidamente justificado, debiendo motivarse adecuadamente el por qué en el caso concreto se afirma la existencia de un pacto comisorio prohibido por el artículo 1859 del Código Civil y por la jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo interpreta, determinando qué circunstancias de los documentos presentados así lo justifican.

Resolución de 4-7-2013  
(BOE 2-8-2013)  
Registro de Tui

**PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: ASIENTO DE PRESENTACIÓN PENDIENTE.**

Existiendo un asiento de presentación de un título contradictorio pendiente, no es necesario ni siquiera calificar el posteriormente presentado.

Resolución de 4-7-2013  
(BOE 5-8-2013)  
Registro de Valencia, número 11

**HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.**

La instancia por la que se solicita la cancelación por caducidad de una hipoteca debe tener la firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador. No existe un plazo convencional de caducidad de la hipoteca pactado por los otorgantes de la escritura que dio lugar a la inscripción que hoy se pretende cancelar, por lo que no cabe aplicar el supuesto establecido en el artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria. Todos los argumentos y alegaciones hechas por el recurrente en su escrito de recurso, así como las sentencias de las Audiencias que menciona, están fundamentados en esta suposición. No es aplicable en el presente supuesto el apartado segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, alegado en el documento presentado a inscripción, porque dicho apartado se refiere a los supuestos en los que las partes han pactado un plazo de caducidad convencional del derecho objeto de inscripción, circunstancia que no concurre en el supuesto del expediente. Sentado esto, la única fecha a partir de la cual se debe contar la caducidad es la de 15 de julio de 2008, y la normativa aplicable a los efectos de esa cancelación es la del artículo 82.5 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 1964 del Código Civil.

Resolución de 5-7-2013  
(BOE 6-8-2013)  
Registro de Cullera

**HIPOTECA: VENTA EXTRAJUDICIAL Y DOMICILIO PARA EL REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR.**

Ciertamente la imposibilidad de llevar a cabo el requerimiento en el domicilio establecido al efecto por ausencia del deudor no implica necesariamente que deba darse por concluida la actuación notarial y procederse al cierre del acta. De otro modo descansaría exclusivamente en su actitud el éxito o fracaso de una actuación prevista legalmente. De lo anterior no se sigue sin embargo, como pretende el recurrente, que toda ausencia del domicilio pactado y registrado permita la práctica del requerimiento en otro domicilio y con persona distinta del destinatario. A diferencia de lo que ocurre en el procedimiento judicial en el que es preciso agotar las posibilidades de notificación cuando existan dudas

de que el domicilio señalado coincida con el real (lo que conlleva la necesidad y conveniencia de practicarla en el que así se considere), este Centro Directivo ha señalado recientemente (Resolución del sistema notarial de 17 de septiembre de 2012), que no cabe extrapolar la carga que se impone al ejecutante y al tribunal en el procedimiento judicial en razón del principio de tutela judicial efectiva que consagra nuestra Constitución. Como se ha hecho constar en las consideraciones iniciales de esta resolución, la venta extrajudicial supone el ejercicio de un derecho privado que se realiza ante notario por medio de trámites preestablecidos lo que justifica sobradamente la necesaria cautela en la apreciación de las medidas que pueden adoptarse cuando las previsiones reglamentarias no se cumplen. No existe, en el estrecho ámbito de actuación del notario, una obligación de agotar cualquier posibilidad de actuación pues el propio precepto reglamentario señala que para ese supuesto lo que procede es la finalización de su actividad y el cierre del acta. El razonamiento anterior no cierra la posibilidad de practicar la notificación fuera del domicilio pactado en caso de resultar infructuoso pero solo en términos tales que resulte compatible con las consideraciones anteriores. Siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el pago, solo si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales.

Resolución de 5-7-2013

(BOE 6-8-2013)

Registro de Denia, número 1

#### **HIPOTECA: EJECUCIÓN CON SUBROGACIÓN PROCESAL DE UN NUEVO TITULAR DE LA HIPOTECA.**

No está previsto en la legislación hipotecaria ningún asiento específico para recoger esta sustitución procesal como sustitutivo de la previa inscripción del derecho de hipoteca a favor del que ejercita el mismo. Inscripción que resulta necesaria no por aplicación, en el supuesto de hecho planteado, de los artículos 1526 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria, ya que no nos encontramos ante un negocio singular de cesión de obligación garantizada con hipoteca, sino por aplicación de los artículos 16, 20, 38 y 130 de la Ley Hipotecaria, en que se proyectan los principios hipotecarios de tracto sucesivo, siquiera sea en su modalidad de abreviado y de legitimación. En cualquier caso, esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a ésta, pero sin que la legitimación registral, derivada de la inscripción, pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. art. 17 de la LEC *versus* art. 130 de la LH), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación

registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador; y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

Resolución de 5-7-2013

(BOE 6-8-2013)

Registro de Galapagar

#### ANOTACIÓN DE EMBARGO EN CASO DE SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADADA: INCIDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN DE UN DERECHO DE USO.

La circunstancia de que el derecho de uso conste inscrito a nombre del demandado, no es obstáculo para la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre la cuota global que le corresponda en la liquidación de la sociedad de gananciales. Se considere el derecho de uso como una mera limitación de la facultad dispositiva, un verdadero derecho real o una *ius ad rem*, lo cierto es que registralmente constan cumplidos los principios de tracto sucesivo (cfr. art. 20 de la LH) y legitimación registral (cfr. art. 38.3 de la misma Ley), que permiten tomar la anotación de embargo solicitada. Será en el momento de la ejecución cuando habrá que determinarse si la ejecución conlleva la extinción del derecho de uso, o este subsiste como derecho independiente y anterior, que no ha sido objeto del embargo (cfr. sentencia del Tribunal Supremo, de 14 de diciembre de 2004).

Resolución de 5-7-2013

(BOE 6-8-2013)

Registro de Madridejos

#### URBANISMO: COMPETENCIA DEL ESTADO PARA DETERMINAR EL TÍTULO INSCRIBIBLE.

Corresponde al Estado la determinación de la forma y requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad los actos de naturaleza urbanística. Desde este punto de vista, no cabe duda de que aunque la legislación manchega exige escritura pública para que acceda al Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación, prevalece la legislación estatal que admite la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística por certificación administrativa, sin que exista ley estatal que lo exceptúe. La posibilidad de otorgamiento de escritura pública en la legislación estatal es una opción alternativa pero no excluyente de la certificación administrativa. En este sentido, no excluyente de la posibilidad de certificación administrativa por sí sola admitida en la legislación estatal competente, deben entenderse el artículo 95.2, párrafo segundo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y los artículos 33.2 y 58.1, Regla 5.<sup>a</sup>, de su Reglamento.



Resolución de 6-7-2013

(BOE 6-8-2013)

Registro de Sanlúcar la Mayor, número 1

**FINCA REGISTRAL: MODIFICACIÓN DESCRIPTIVA EQUIVALENTE A UNA OBRA NUEVA.**

La modificación de la descripción de una finca, que en el Registro solo figura con la exigua referencia a que se trata de una casa, consistente en expresar los metros contruidos por planta, implica la necesidad de que se cumplan los mismos requisitos que la legislación urbanística prevé para las declaraciones de obra nueva.

Resolución de 6-7-2013

(BOE 6-8-2013)

Registro de Valladolid, número 6

**CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.**

No cabe cancelar por caducidad una condición resolutoria para la que no se previó un plazo pactado de duración o vigencia. Tampoco cabe aplicar lo establecido en el artículo 82.7 de la Ley Hipotecaria si los hechos determinantes de la efectiva prescripción no resultan con nitidez del Registro.

Resolución de 8-7-2013

(BOE 6-8-2013)

Registro de Ibi

**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 8-7-2013  
(BOE 6-8-2013)  
Registro de Mazarrón

#### SUSPENSIÓN DE PAGOS: EFECTOS DEL CONVENIO INSCRITO.

En el Registro aparece una inscripción de un convenio de suspensión de pagos de la sociedad titular de la finca, en cuya virtud se constituye una comisión de acreedores que controlará las operaciones de liquidación del patrimonio de la suspenso. Por ello se entiende que no es precisa la intervención de la citada comisión de acreedores para que pueda ser inscrita una sentencia firme dictada en procedimiento declarativo por la que se reconoce que la finca es propiedad de un tercero por prescripción.

Resolución de 8-7-2013  
(BOE 6-8-2013)  
Registro de Navahermosa

#### SOCIEDADES MERCANTILES: ADMINISTRADORES NO INSCRITOS. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA: CIERRE REGISTRAL.

No constando inscrito el cargo de administrador en el Registro Mercantil, no cabe acogerse a las presunciones derivadas de dicha publicidad registral. De ahí que en estos casos de falta de inscripción del nombramiento de administrador en el Registro Mercantil, la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al notario autorizante de la escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (vid. arts. 12, 77 a 80, y 108, 109 y 111 del RRM y 222.8 de la LH y 110.1 de la Ley 24/2001); todo ello para que pueda entenderse desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil y que, en el presente caso, se hallan en contradicción con la representación alegada en la escritura calificada. La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, añade, con efectos desde el 1 de enero de 2013, el párrafo 5.º al artículo 254 de Ley Hipotecaria. Artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria que el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Resolución de 8-7-2013

(BOE 6-8-2013)

Registro de Villajoyosa, número 2

#### URBANISMO: RECTIFICACIÓN DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

En el expediente que provoca la presente no consta que los titulares registrales hayan tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento administrativo ni judicial, por lo que no puede ahora pretenderse hacerse efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra el actual titular registral. También será necesario el consentimiento expreso de los titulares de las fincas que se ordena agrupar formando una sola. No es sin embargo precisa la licencia de segregación porque según la normativa urbanística aplicable, cuando los actos especificados en el artículo 191.1 sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo previsto en la legislación de régimen local.

Resolución de 9-7-2013

(BOE 8-8-2013)

Registro de Alcoy

#### USO DE VIVIENDA FAMILIAR: ATRIBUCIÓN AL CÓNYUGE TITULAR DEL DOMINIO.

La Dirección General confirma su tradicional criterio de que no es inscribible el derecho de uso atribuido al cónyuge que ya era titular dominical de la vivienda, en cuanto ha de considerarse facultad ínsita en su dominio.

Resolución de 9-7-2013

(BOE 8-8-2013)

Registro de Liria

#### TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: EFECTOS DE LA HOMOLOGACIÓN JUDICIAL.

La homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues como dice el registrador acertadamente, se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligatorio, el pacto solutorio alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial ordinario en el que se reclamaba la cantidad adeudada, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 9-7-2013

(BOE 8-8-2013)

Registro de Marbella, número 2

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: BIENES INSCRITOS BAJO UN RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO.**

La inscripción de la finca a favor de una persona casada «con sujeción a su régimen matrimonial», siendo este régimen, según el propio Registro, «el régimen legal holandés de comunidad matrimonial de bienes», otorga parte de la titularidad de la misma al cónyuge del titular registral o, en el caso de haber muerto, a sus herederos, por lo que sin una adecuada prueba del Derecho holandés aplicable (cfr. arts. 9.2 del CC, y 36 del RH) que atribuya las facultades de disposición y defensa procesal sobre tales bienes exclusivamente al cónyuge a cuyo nombre figuran, no puede cancelarse la inscripción que refleja aquella titularidad registral, con sujeción al citado régimen de comunidad, sin que el cónyuge del titular tenga en el procedimiento la intervención legalmente prevista a fin de dar cumplimiento a la norma contenida en el párrafo segundo del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 9-7-2013

(BOE 8-8-2013)

Registro de Novelda

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN EL TÍTULO PREVIO.**

No solo es exigible que la descripción del inmueble en cuestión en la certificación catastral descriptiva y gráfica sea idéntica a la que se haga en el título inmatriculador, sino que también debe haber entre este y el título previo similitudes suficientes para que no haya dudas sobre la identidad de la finca cuyo acceso al Registro se pretende. Pero en este caso no existen diferencias en la descripción en términos tales que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de la misma finca.

Resolución de 10-7-2013

(BOE 8-8-2013)

Registro de Cieza, número 1

**HIPOTECA: REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA.**

Conforme a los artículos 132 de la Ley Hipotecaria y 685 de la LEC, es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. La adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre,

de Arrendamientos Urbanos. De este modo debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. A tal efecto, este Centro tiene declarado que, dadas las particularidades de la transmisión, dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico.

Resolución de 10-7-2013

(BOE 8-8-2013)

Registro de Ibiza, número 4

**CONDICIÓN RESOLUTORIA: NOTIFICACIÓN AL ADQUIRENTE DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

El ejercicio de la condición resolutoria de un contrato de cesión de solar por obra futura supone el cumplimiento de una serie de requisitos que el registrador debe comprobar para admitir la pertinente reinscripción. Entre ellos destaca el que se haya realizado adecuadamente la notificación notarial o judicial al adquirente. Si se hace por conducto notarial es necesario atenerse a las normas del Reglamento Notarial para calificar la regularidad de la misma. Estas exigen, para que se tenga por notificada a una persona que no haya recogido la cédula, que se haya efectuado una doble actuación notarial que dé cobertura al menos a dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del notario en el domicilio en que la notificación haya de practicarse, y otro mediante su envío por correo certificado con acuse de recibo, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega. Como ya tiene declarado este Centro Directivo, a la vista de los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial, habría de concluirse que siempre que se cumplan los procedimientos establecidos en el primer precepto, ya se haga la entrega de la documentación objeto de notificación personalmente o a través del servicio de Correos, ya se constate la negativa a la recepción, o en su caso (si en el domicilio que corresponda no hay persona idónea para recibirla) se lleven a cabo los dos intentos infructuosos de entrega de la cédula de notificación (uno de ellos por el notario de forma personal), ha de tenerse por efectuada la notificación. Es decir, con carácter general basta con asegurar la posibilidad razonable de que el notificado pueda informarse y conocer el contenido de lo que haya de comunicársele, sin que se exija o se imponga el resultado de que tenga un conocimiento efectivo.

Resolución de 10-7-2013

(BOE 8-8-2013)

Registro de Murcia, número 3

**EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: CASOS EN LOS QUE NO SE HA INTERRUMPIDO EL TRACTO.**

No cabe acudir al expediente de dominio en los casos en que el que lo promueve ha adquirido directamente del titular registral y además no se da una dificultad extraordinaria para obtener la titulación necesaria para la inscripción.

Resolución de 11-7-2013  
(BOE 24-9-2013)  
Registro de Granada, número 3

**CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS ANTERIORES.**

La anotación preventiva del concurso no es constitutiva, pues produce sus efectos desde que se adopta en virtud de la correspondiente resolución judicial y el registrador, como ya ha declarado este Centro Directivo (véase por todas la Resolución de 12 de febrero de 2012) en ejercicio de sus funciones para calificar la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido, puede y debe acudir por iniciativa propia a consultar los asientos del Registro Mercantil relacionados con el documento presentado. En el presente caso, para comprobar la situación concursal y determinar cuál es la fecha de declaración del concurso. De conformidad con los preceptos de la Ley Concursal, entiende la Dirección General de los Registros y del Notariado que no es posible acceder a la cancelación ordenada por un auto del juez de lo Mercantil para la cancelación de un embargo a favor de la Agencia Tributaria anotado con anterioridad a la declaración de concurso, en tanto de dicha resolución judicial no resulta que tales bienes estén afectos a la actividad productiva del concursado, circunstancia que permitiría al juez ordenar la cancelación.

Resolución de 11-7-2013  
(BOE 24-9-2013)  
Registro de León, número 2

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.**

En el supuesto de hecho de este expediente, resulta que sobre la parcela cuya inmatriculación se solicita existe una edificación de 45 m<sup>2</sup>, por lo que no coincide con la que se hace en el título inmatriculador (la escritura de donación), que describe la finca en cuestión a través de su situación, superficie y linderos, omitiendo toda referencia a la construcción. El concepto de finca ha dejado de ser exclusivamente perimetral en nuestra legislación del suelo [cfr. art. 17.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Resolución de este Centro Directivo, de 5 de abril de 2002]. Pero nuestro ordenamiento jurídico exige que cualquiera que sea su configuración (finca perimetral, vuelo, subsuelo, edificación) coincidan en el momento de la inmatriculación Catastro y Registro de la Propiedad.

Resolución de 11-7-2013  
(BOE 24-9-2013)  
Registro de Sabadell, número 2

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: CARÁCTER UNITARIO. CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO.**

Iniciado un nuevo procedimiento, por haber caducado el asiento anterior, decaen los principios de unidad y globalidad de la calificación, y cobra absoluta

primacía el principio de legalidad y la correspondiente libertad e independencia de criterio en la calificación que corresponde al registrador, el cual podrá, por tanto, emitir una nueva calificación, que habrá de ser también global y unitaria, pero no estará vinculada a lo hecho con anterioridad, en un procedimiento distinto, pudiendo, si necesario fuere, señalar y argumentar nuevos defectos, tal y como resulta de lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario. Esto, además, en lógica correspondencia con el derecho del interesado de reiterar la presentación de los mismos documentos con solicitud de nueva calificación. En un mandamiento judicial dictado en ejecución de sentencia por la que se declara resuelto un contrato de renta vitalicia en el que se había pactado e inscrito una condición resolutoria en garantía de los derechos de la cedente y demandante, y en cuyo mandamiento se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la condición resolutoria, es preciso a fin de proceder a tales cancelaciones dar a los titulares de tales asientos posteriores la posibilidad de intervenir en el procedimiento en que se ha dictado la sentencia.

Resolución de 11-7-2013  
(BOE 24-9-2013)  
Registro de Tomelloso

#### HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.

En la base primera del cuaderno particional se recoge la cláusula testamentaria de designación solo para el caso de no existir acuerdo entre los interesados en la herencia, manifestando el albacea-contador haber sido notificado de su nombramiento y encargo, aceptándolo. Por lo tanto, y salvo impugnación por parte de alguno de los herederos, en este caso, por el único que no ha ratificado su actuación, debe considerarse que no ha habido acuerdo previo ya que este conocía las condiciones de su intervención. Además, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, entre las facultades del albacea-contador-partidor se entiende incluida la de interpretar el testamento como presupuesto del desempeño de las funciones que le corresponden, y tal interpretación tan solo podrá rechazarse en sede registral si resulta que claramente ha prescindido de las pautas que impone el artículo 675 del Código Civil, al margen de la impugnación judicial de que en cualquier caso puede ser objeto. En cuanto a la necesidad de ratificación por parte de todos los herederos, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que las particiones hechas por el contador-partidor, al reputarse como si fueran hechas por el propio causante, son por sí solas inscribibles sin necesidad de la concurrencia de los herederos y esa partición es válida en tanto no se impugne judicialmente. Mientras no se acredite la aceptación por alguno de los herederos, ningún inconveniente existe para que la inscripción se practique, en cuanto a este, con la advertencia de que no se ha acreditado aquella, extremo que podrá hacerse constar posteriormente en cualquier momento, y que estará implícito en cualquier acto voluntario que realice el titular del derecho inscrito como tal.

Resolución de 12-7-2013

(BOE 24-9-2013)

Registro de Gandía, número 1

#### MENORES DE EDAD: RÉGIMEN ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN DE SUS BIENES.

Aunque pueda ser establecido en Derecho común un régimen sucesorio *mortis causa* de atribución de bienes a favor de un heredero menor de edad, no legítimo, en el que los bienes legados o adjudicados —o en su caso donados—, se sometan a administración separada, con las debidas cautelas y garantías, no es posible cuando el menor es al mismo tiempo legítimo, como ocurre en este concreto supuesto, donde todavía no se han concretado los bienes que se le adjudican libres de cargas en pago de la legítima.

Resolución de 12-7-2013

(BOE 24-9-2013)

Registro de Rosas, número 2

#### HERENCIA YACENTE: REQUISITOS DE SU LLAMAMIENTO PROCESAL.

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

Resolución de 15-7-2013

(BOE 24-9-2013)

Registro de Granollers, número 3

#### HIPOTECA: NOVACIÓN UNA VEZ PRODUCIDO EL VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Partiendo de la tesis elaborada por la doctrina, y que ha sido reconocida por nuestra jurisprudencia, así la sentencia del Tribunal Supremo, de 13 de marzo de 1987, se debe distinguir entre el «término de eficacia contractual» y el «término para el cumplimiento de las obligaciones», concluyendo que del primero se hace depender la eficacia del contrato, mientras que del segundo, que se encuentra dentro del mismo contrato, se hace depender la realización de la prestación debida. Es por ello que puede admitirse la novación de un préstamo hipotecario acordada después de que se haya producido su vencimiento anticipado. Pero si consta la nota marginal de expedición de certificación para el procedimiento de ejecución, será preciso su cancelación previa para poder inscribir la novación.



Resolución de 15-7-2013

(BOE 24-9-2013)

Registro de Valladolid, número 5

**PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.**

La Dirección General de los Registros y del Notariado mantiene la clásica doctrina de que la mera alusión al uso, a que se dedica un departamento de la propiedad horizontal, no debe entenderse como restricción estatutaria para su posterior alteración. Sin embargo, sí que se reconoce como posible que los estatutos incluyan una cláusula que de manera explícita limiten tal posibilidad, en cuyo caso no cabría la inscripción del cambio de uso.

Resolución de 16-7-2013

(BOE 24-9-2013)

Registro de Álora

**RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO PARA ELEVAR EL EXPEDIENTE A LA DGRN. SEGREGACIÓN DE FINCA: 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.

Resolución de 22-7-2013.

(BOE 24-9-2013)

Registro de Segovia, número 2

**RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO PARA ELEVAR EL EXPEDIENTE A LA DGRN. ANOTACIÓN DE EMBARGO: EL PROCEDIMIENTO DEBE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.**

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 man-

tener su calificación. No puede anotarse en el Registro de la Propiedad medida cautelar de embargo preventivo a favor del Estado, ordenada por el Tribunal de Cuentas, en procedimiento de reintegro por alcance, sobre fincas inscritas a favor de una sociedad mercantil no demandada, distinta de la persona contra quien se sigue el procedimiento, con la simple constancia en el mandamiento —que no contiene expresamente afirmación alguna de levantamiento de velo societario— de que se trata de sociedades cuyas acciones han sido embargadas por haber sido heredadas por personas físicas que efectivamente sí han sido demandadas en tal concepto. El embargo será efectivo sobre las acciones de la sociedad mercantil titular del bien, pertenecientes a los demandados, pero no se podrá trabar embargo ni ser objeto de anotación preventiva sobre los bienes inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de la sociedad, sin una previa decisión judicial de levantamiento del velo, justificada y tomada con emplazamiento y audiencia a la propia sociedad mercantil titular registral del bien, que se haya protegida por el principio de legitimación registral (cfr. art. 38 LH).

Resolución de 5-8-2013  
(BOE 24-9-2013)  
Registro de Alicante, número 3

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS FISCALES. RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Para el acceso a los Registros públicos, y en especial en este caso al Registro de la Propiedad, es necesario con carácter general, y cualquiera que sea el soporte electrónico o papel en el que se presente el documento, que se acredite, mediante la aportación del correspondiente justificante bien lo sea también en soporte electrónico o papel, los siguientes extremos: que se ha producido la presentación del documento y su autoliquidación, bien lo haya sido esta última con ingreso o bien con simple alegación de exención o no sujeción. La calificación del acto como exento no dispensa de esta obligación de presentación al sujeto pasivo ni de la necesidad de la justificación de su cumplimiento por el interesado para poder practicarse la correspondiente inscripción. En este caso el título en el que se documenta el exceso de cabida está integrado por las dos actas y no solo por la denominada de conclusión del acta de notoriedad, por lo que debe entender que es un título complejo integrado por ambas. Mientras estén suficientemente razonadas las dudas del registrador respecto de la identidad de las fincas no es el marco del recurso contra su calificación el adecuado para dilucidarlas, sino la vía jurisdiccional, toda vez que constituyen una situación de hecho que no puede ser decidida en el seno del recurso gubernativo y que habrá de ser planteada por el interesado ante el juez de Primera Instancia del correspondiente partido judicial, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, para que sea este quien determine si es o no inscribible el documento presentado.

Resolución de 5-8-2013  
(BOE 24-9-2013)  
Registro de Almuñécar

#### OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDADES EN ANDALUCÍA.

La Dirección General de los Registros y del Notariado confirma la doctrina sentada en anteriores resoluciones, en el sentido de que para la inscripción de obras por antigüedad basta acreditar conforme al artículo 20.4 de la LS que la misma se concluyó en un plazo anterior al previsto para la prescripción de la acción administrativa para la reposición de la legalidad urbanística. Tampoco cabe exigir la licencia de primera ocupación.

Resolución de 5-8-2013  
(BOE 24-9-2013)  
Registro de Madrid, número 43

#### CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO.

Para anotar un embargo a favor de la Hacienda Pública, tratándose de un deudor en situación de concurso, es necesario que la diligencia de embargo sea anterior a la declaración de concurso, y que por resolución del juez del concurso se determine que se trata de bienes o derechos que no están afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

Resolución de 5-8-2013  
(BOE 24-9-2013)  
Registro de Valencia, número 7

#### CONVENIO URBANÍSTICO: REVOCACIÓN UNILATERAL.

En el expediente que da lugar a la presente resulta que, como consecuencia de la existencia de determinado convenio, se llevó a cabo la inscripción de una cesión gratuita de bienes a favor de un Ayuntamiento, quien ostenta la titularidad registral. Como resulta del propio título presentado, dicha cesión se llevó a cabo en ejecución de las obligaciones derivadas de dicho convenio, por lo que no cabe de ningún modo aceptar la pretensión de modificación del Registro sin consentimiento del titular registral o en virtud de resolución judicial firme. Tampoco cabe plantear si dicha inscripción se llevó a cabo procedentemente ni si la nota marginal implica o no aceptación de la cesión, pues lo cierto es que la titularidad que la misma proclama se encuentra bajo la salvaguarda de los Tribunales y no puede ser alterada si no concurren los requisitos exigidos por el ordenamiento y señalados en la nota de calificación.

Resolución de 5-8-2013

(BOE 24-9-2013)

Registro de Valladolid, número 3

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SENTENCIA QUE ANULA UNA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada respecto de una sentencia contencioso-administrativa que anula una actuación urbanística cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. 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 de abril de 2013.

Resolución de 5-8-2013

(BOE 24-9-2013)

Registro de Vélez Málaga, número 1

**TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: CIRCUNSTANCIAS.**

Los títulos inscribibles han de contener las circunstancias exigidas por la legislación aplicable (arts. 9, 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, 21.1 y 254.2 de la LH, y 51, reglas 9.<sup>a</sup> y 10.<sup>a</sup> del RH).

Resolución de 28-8-2013

(BOE 4-10-2013)

Registro de Lúarca

**SENTENCIA JUDICIAL: NECESIDAD DE FIRMEZA.**

Para que una sentencia judicial pueda acceder al Registro y provocar un asiento definitivo de inscripción o cancelación, debe constar la firmeza de la misma.

Resolución de 28-8-2013

(BOE 4-10-2013)

Registro de Monóvar

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

No puede accederse a la rectificación de la cabida de una finca sobre la base de una certificación catastral, si el registrador alega dudas sobre su identidad,

dado que la misma se formó por segregación en la que resultó perfectamente medida tanto en el título como en la licencia urbanística.

Resolución de 28-8-2013

(BOE 4-10-2013)

Registro de Santander, número 4

**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 28-8-2013

(BOE 4-10-2013)

Registro de Valladolid, número 6

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN TELEMÁTICA. PLUSVALÍA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES.**

Con independencia de la doctrina consolidada de este Centro Directivo sobre las comunicaciones telemáticas entre notarios y registradores, la notificación telemática de las notas de calificación de los documentos presentados igualmente en forma telemática está resuelta con claridad en la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, ya que en su artículo 27.5, que modifica los apartados primero y segundo del artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, al regular el envío telemático de las escrituras autorizadas por el notario, en su punto 2 establece que: «En tales casos, el registrador de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación, como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registral». Por lo

que la notificación telemática es pertinente sin lugar a dudas. 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 30-8-2013

(BOE 4-10-2013)

Registro de Burjassot

#### HIPOTECA: PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL.

Como resulta del artículo 236.c) del Reglamento Hipotecario es trámite esencial el requerimiento de pago al deudor. Requerimiento sujeto a estrictos requisitos de persona y de lugar como resulta del propio artículo 236.c). Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el repetido artículo, el notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta. No obstante, este Centro Directivo ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. «Vistos»), se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (Resolución de 17-9-2012). Por aplicación de la misma doctrina constitucional, fuera de los supuestos expresamente previstos, no cabe presumir que el requerimiento en persona de tercero haya llegado a conocimiento de la persona a quien va destinado. En cualquier caso es imprescindible que los derechos constitucionales del titular registral hayan sido convenientemente salvaguardados. Cuando no exista interés protegible no se puede rechazar la inscripción como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque estos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han personado en el procedimiento (Resoluciones de 12-4-2000, 20-2 y 23-9-2002). Si al actor se le entregan en pago de sus pretensiones cantidades no cubiertas con la hipoteca (por no constar registrada su cobertura o por exceder de la inscrita) el registrador debe rechazar la inscripción aun cuando no existan terceros pues el exceso es un sobrante que debe entregarse al dueño de la finca que no tenga la condición de deudor. De este modo el límite de cobertura hipotecaria opera como límite a las pretensiones del actor pero no siempre y en todo caso. Como recoge al artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando el deudor es el dueño de la finca ejecutada, satisfechos en su caso los acreedores

posteriores, el remanente no se entrega al deudor sino al actor, circunstancia que por tanto excepciona la regla del artículo 132 de la Ley Hipotecaria y del propio inciso inicial del artículo 692 de la Ley de procedimiento. De lo anterior se desprende la imposibilidad de aceptar la pretensión del recurrente de que se tengan en cuenta ahora, una vez finalizada el acta por adjudicación al acreedor, como cantidades reclamadas unas distintas de las que sirvieron en su día para iniciar el procedimiento que, una vez objeto de requerimiento y notificación, fijan su contenido y el de los derechos de terceros. Como vimos anteriormente en sede de requerimiento de pago, la notificación intempestiva sin retroacción de actuaciones, implica la vulneración de derechos esenciales de las partes puesto que les impide asumir en tiempo hábil la posición jurídica que el ordenamiento les reconoce. De la regulación normativa resulta con toda claridad cuáles son los conceptos que cabe incluir en la partida reservada para costas y gastos cuando la hipoteca se realiza por vía extrajudicial. Expresamente lo recoge el artículo 236.k).3 del Reglamento Hipotecario: «3. El notario practicará la liquidación de gastos considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos». La claridad del precepto no deja lugar a dudas: solo son imputables a dicha partida los gastos devengados por honorarios del actuante y de aquellos derivados de sus actuaciones (publicación de edictos, gastos de correo...). Cualesquiera otros quedan fuera de la cobertura hipotecaria y por tanto no pueden detraerse del importe del remate o adjudicación fuera de los casos en que hayan recibido una cobertura específica e independiente. Finalmente es inadmisibles la pretensión de que existiendo una carga anterior de cuyo importe se hace cargo la adjudicataria, procede su descuento del importe adjudicado.

Resolución de 30-8-2013

(BOE 4-10-2013)

Registro de Granada, número 6

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: RENUNCIA ABDICATIVA DEL TITULAR DE UN DEPARTAMENTO.**

Ciertamente, como dice el Código Civil (art. 6.2) y repite el registrador, la renuncia no puede causar perjuicios a terceros. Pero aquí los demás propietarios (en las relaciones internas) no son terceros jurídicamente extraños, sino terceros jurídicamente interesados, con una posición más cercana a la de partes que a terceros en la medida que la renuncia en cuestión, en cuanto libera unilateralmente a uno de la relación jurídica plurilateral que ligaba a todos, tiene repercusiones jurídicas automáticas para los demás. Lo que, como vamos a ver, impone la necesidad, sino para la validez o eficacia sustantiva de la renuncia, desde luego para su inscripción, de acompañar al título la oportuna notificación a los demás propietarios, a efectos de que estos puedan impugnarla si la consideran realizada en su perjuicio. Ahora bien, dado que la renuncia de un propietario a su departamento implica que este pase a ser titularidad de los demás condueños en pro indiviso ordinario y en proporción a sus cuotas en la propiedad horizontal, parece necesario contar con el consentimiento explícito de estos.

Resolución de 30-8-2013  
(BOE 4-10-2013)  
Registro de Monóvar

**RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.  
MONTES CATALOGADOS: LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.**

De acuerdo con la letra del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, no puede servir de base para la rectificación de cabida una certificación catastral de la que resulta que la finca en Catastro no está a nombre ni del adquirente ni del transmitente. Teniendo en cuenta que el monte donde está enclavada la finca cuyo exceso se pretende inmatricular figura bajo el número 49 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Alicante de la Comunidad Valenciana, que es competente la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalidad, como resulta de los informes incorporados al título y de la ausencia de acreditación de delegación de competencias y que no se trata de expediente de ocupación de terrenos que requiera conformidad del Ayuntamiento titular.

Resolución de 2-9-2013  
(BOE 4-10-2013)  
Registro de Calpe

**PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COMUNIDAD NO TIENE PERSONALIDAD JURÍDICA.**

Dado que la Comunidad de Propietarios no tiene personalidad jurídica, no es posible inscribir a su nombre un trastero que se le adjudica en un procedimiento de ejecución. Sí que sería inscribible si la adjudicación se hubiera hecho a todos los propietarios del edificio en proporción a sus cuotas.

Resolución de 2-9-2013  
(BOE 4-10-2013)  
Registro de Mojácar

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOCUMENTOS NECESARIOS.**

Es cierto que la labor del registrador en la búsqueda de la posible constancia previa de la finca que ahora se pretende inmatricular debe ser exhaustiva y este ha de extremar el rigor para evitar dobles inmatriculaciones, pero sin que de ello pueda colegirse una genérica obligación de los interesados de aportar en el procedimiento de inmatriculación cuanta documentación previa obre en su poder, pues la propia norma ha limitado tal exigencia al título previo al inmatriculador.



Resolución de 2-9-2013

(BOE 4-10-2013)

Registro de Parla, número 2

**CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE ANOTACIONES DE EMBARGO.**

Salvo las excepciones de los casos previstos en el artículo 55.1 de la Ley Concursal, corresponde al juez del concurso la competencia para ordenar la cancelación de las anotaciones de embargo que pesan sobre la finca titularidad del concursado. La naturaleza de los créditos anotados se entiende acreditada con la manifestación del administrador concursal en la escritura de venta de la finca, y con la ulterior aprobación judicial de la venta. Pero resulta necesario que del mandamiento judicial resulte que los acreedores titulares de las anotaciones que van a ser canceladas han sido oportunamente notificados al efecto.

Resolución de 5-9-2013

(BOE 4-10-2013)

Registro de Madrid, número 15

**OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.**

Aunque la regla general es la de que de la cantidad a consignar en caso de ejercicio del derecho de opción es la de que cabe descontar de esa cantidad a consignar el importe de cargas anteriores que son asumidas por el optante, no cabe hacer tal detracción si se dan estas circunstancias: *a)* quien ejerce el derecho de opción de compra es causahabiente del titular de la opción, que compró en escritura estando ya anotado el embargo sobre la finca; *b)* el ejercicio de la opción se realiza igualmente con posterioridad a la anotación del embargo; *c)* la subrogación se produce en una obligación vencida, de la que no consta registralmente su ejecución, por cantidad superior a la responsabilidad hipotecaria por principal.

Resolución de 5-9-2013

(BOE 4-10-2013)

Registro de Manilva

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA. PACTO COMISORIO PROHIBIDO.**

Existiendo diferencias entre la descripción de la finca en el título previo y, la que de la misma figura en el título inmatriculador, en términos tales que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de la misma finca, no puede entenderse cumplido el requisito establecido tanto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria como, posteriormente, en el artículo 298 de su Reglamento, de la necesaria acreditación fehaciente por el transmitente de su adquisición de la finca o derecho con anterioridad a la fecha del título inmatriculador. Todo ello al margen de la necesaria coincidencia con la descripción resultante de la certificación catastral. No hay pacto comisorio prohibido cuando al realizar una dación en pago de una deuda previa, el cedente se reserva el derecho de recompra durante un determinado plazo.

Resolución de 5-9-2013  
(BOE 4-10-2013)  
Registro de Sevilla, número 2

**RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS. CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.**

Las copias compulsadas, exclusivamente a los efectos del procedimiento de presentación que regula el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que no hay que olvidar ejecuta la propia administración receptora de forma que las copias cotejadas se dirigen directamente por esta al organismo destinatario, cumplen los requisitos del artículo 327 de la Ley Hipotecaria. No es posible cancelar una condición resolutoria distinta de la que garantiza el precio aplazado, cuando no se ha señalado un plazo de ejercicio, sin que preste su consentimiento el favorecido por la resolución.

Resolución de 6-9-2013  
(BOE 14-10-2013)  
Registro de Cerdeña del Vallés

**REPRESENTACIÓN: RESEÑA DEL PODER.**

Si de la reseña del poder que realiza el notario resulta que el mismo se halla inscrito en el Registro Mercantil, no puede el registrador desmentir tal afirmación, salvo que se apoye en una consulta específica de los asientos de tal Registro.

Resolución de 6-9-2013  
(BOE 14-10-2013)  
Registro de Coria

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: REQUISITOS.**

No cabe practicar la inmatriculación de una finca en virtud de expediente de dominio, si del testimonio de la resolución judicial resultan dos descripciones diferentes de la finca, no coincidiendo con la que resulta de la certificación catastral y existiendo dudas por el registrador de que la parcela pueda formar parte de otra ya inscrita.

Resolución de 6-9-2013  
(BOE 12-10-2013)  
Registro de Getafe, número 1

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

El recurso gubernativo no es el cauce para solicitar la rectificación de asientos ya practicados, los cuales están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

Resolución de 6-9-2013

(BOE 14-10-2013)

Registro de Herrera del Duque

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

Ciertamente, la falta de la titularidad registral a favor del causante, de los bienes sobre los que se solicita la inscripción, es un obstáculo determinante que impide la práctica de la anotación preventiva de Derecho hereditario recogida en el artículo 42.6 de la Ley Hipotecaria, así como las disposiciones del testamento que procedan en su caso. Es una manifestación del Principio de Tracto Sucesivo regulado en el artículo 20 de la misma Ley.

Resolución de 6-9-2013

(BOE 14-10-2013)

Registro de Sahagún

**BIENES PÚBLICOS: BIEN PATRIMONIAL AFECTO A UN SERVICIO O USO PÚBLICO.**

A los efectos de su apreciación en la calificación registral, la vinculación material de un bien patrimonial a un servicio público o función pública con eficacia enervante de la disponibilidad o embargabilidad del bien, a que se refiere la doctrina del Tribunal Constitucional, debe resultar del Registro o de la titulación auténtica presentada por circunstancias jurídicas distintas de las meramente fácticas. En consecuencia, constando en la documentación presentada la vocación de demanialidad del bien adquirido por razón de su vinculación a un destino público predeterminado (constituir la sede de un centro social público), destino que determina su asimilación al régimen propio de los bienes patrimoniales materialmente afectos a un uso general o servicio público, se cumple el requisito exigido para que el bien tenga el carácter de indisponible (cfr. art. 30.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, de aplicación general a las entidades integradas en la Administración local *ex* artículo 2 y D.F. 2.º de la citada Ley), lo que impide la inscripción registral de la hipoteca constituida sobre el mismo (cfr. art. 106.2 de la LH), debiendo, en consecuencia, confirmarse la calificación registral recurrida.

Resolución de 9-9-2013

(BOE 14-10-2013)

Registros de Arenys de Mar

**SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: ENAJENACIÓN DE BIENES FIDEICOMITIDOS. HIPOTECA DE PROPIETARIO: PROHIBICIÓN.**

Para poder llevar a cabo la enajenación de unos bienes fideicomitidos es necesario cumplir estrictamente lo establecido por el testador. La inscripción de la hipoteca a favor de comprador, en garantía de las cantidades pagadas por el precio de la compraventa, impuesta sobre la propia finca comprada, generaría

una hipoteca de propietario proscrita en nuestro Derecho, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo.

Resolución de 9-9-2013  
(BOE 14-10-2013)  
Registro de Barcelona, número 6

#### CALIFICACIÓN REGISTRAL: INTEGRIDAD DEL TÍTULO.

Para poder calificar un título, este ha de ser íntegro y auténtico, por lo que no cabe despachar un testimonio de resolución judicial al que le faltan algunas páginas.

Resoluciones de 10 y 19-9-2013  
(BOE 14 y 22-10-2013)  
Registro de Gijón, número 6, y Telde, número 3

#### RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo no es el cauce para solicitar la rectificación de asientos ya practicados, los cuales están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

Resolución de 11-9-2013  
(BOE 14-10-2013)  
Registro de Madrid, número 29

#### HERENCIA: DISTRIBUCIÓN DE TODA LA HERENCIA EN LEGADOS SIN INSTITUCIÓN DE HEREDERO.

En el sistema del Código Civil el llamamiento *ab intestato* no se produce para asegurar en toda sucesión un heredero, sino para evitar la vacancia de bienes cuando el testador, con independencia del título en que lo haga, no dispone de todos los bienes relictos. De entender que en todo caso en el cual los legados no agoten el total caudal relicto no cabe aplicar la norma del artículo 891, o si se exige una voluntad expresa del testador sobre la distribución de todo su patrimonio en legados, nunca podrá tenerse la certeza absoluta de que los legados ordenados abarquen efectivamente todos los bienes de la herencia, por lo que ante la incertidumbre sobre la posibilidad de que exista algún elemento patrimonial que no ha sido objeto de disposición sería imprescindible siempre abrir la sucesión intestada para que una vez llamados los herederos abintestato pueda realizarse la liquidación del patrimonio hereditario. Por ello debe admitirse la interpretación del artículo 891 del Código Civil según la cual en los casos en que el testador no hubiera dispuesto de algún bien de escaso valor en relación con el resto del caudal relicto debe también aplicarse dicha norma legal si —como ha apreciado la albacea en este caso— existe una voluntad del testador de que se distribuya su herencia de esa forma, sin necesidad de la apertura de la sucesión intestada.

Resolución de 11-9-2013  
(BOE 14-10-2013)  
Registro de Mérida, número 1

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD.

Es doctrina reiterada de la DGRN (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 13-9-2013  
(BOE 14-10-2013)  
Registro de Torrejón de Ardoz, número 1

#### HIPOTECA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. HIPOTECA: CLÁUSULA SUELO.

La jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el artículo 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial, como pretende el recurrente. La nulidad de pleno derecho actúa *ope legis* o por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Las cláusulas suelo, al referirse al objeto principal del contrato —aunque no elemento esencial— tiene que cumplir con las obligaciones de transparencia, pero no necesariamente tiene que figurar una cláusula techo como factor de equilibrio. Cuestión distinta, por tanto, a la del control de contenido o abusividad es la relativa a la transparencia de la cláusula debatida, requisito esencial según el Tribunal Supremo para la licitud de la misma. Sobre tal extremo el registrador no solo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia.

Resoluciones de 18 y 19-9-2013  
(BOE 12 y 22-10-2013)  
Registros de Lepe y Solsona

#### PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NOTIFICACIÓN AL TERCER POSEEDOR.

La notificación y requerimiento de pago al tercer poseedor que inscribió su dominio antes de que se expidiera la certificación de cargas es un requisito necesario para la inscripción del decreto de adjudicación en el procedimiento de ejecución de hipoteca.

Resolución de 18-9-2013  
(BOE 14-10-2013)  
Registro de Madrid, número 17

#### PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES.

En el supuesto de hecho de este expediente, no podrá por tanto cancelarse la anotación preventiva de demanda de nulidad de la escritura de constitución de la hipoteca y de cesión del crédito, adoptada judicialmente como medida cautelar —y practicada antes de la escritura de venta extrajudicial—, por mucho que se haya extendido con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, por impedirlo la normativa propia aplicable a la realización de la hipoteca por medio de venta extrajudicial ante notario (cfr. art. 236.1 del RH), y sin que ello signifique ninguna tacha a la actuación notarial que ha sido la correcta al autorizar la escritura de adjudicación.

Resolución de 18-9-2013  
(BOE 14-10-2013)  
Registro de Palencia, número 1

#### BIENES DE DOMINIO PÚBLICO: CORPORACIONES DE DERECHO PÚBLICO.

Con carácter general, aunque cuando no figure inscrita en el Registro la afectación formal del bien, si su condición demanial resulta inequívocamente a través de la afectación presunta derivada de su destino de sede, y este se desprende de la documentación auténtica presenta para su calificación e inscripción, debe el registrador aplicar el régimen jurídico propio de los bienes demaniales y en consecuencia denegar la inscripción de cualquier hipoteca sobre los mismos (cfr. arts. 106 de la LH y 30.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas). En el ámbito administrativo, frente a los entes territoriales que se caracterizan por la universalidad de sus fines, los no territoriales se limitan a gestionar un servicio concreto que le encomienda un ente territorial, al que necesariamente están afectos y que despliega sobre aquellos una potestad de tutela que, en el caso de los entes institucionales, se proyecta incluso sobre su organización y funcionamiento. En relación a los entes no territoriales, ha de partirse de su *summa divisio* entre corporaciones e instituciones. El dato

esencial que caracteriza a las primeras es que la Corporación es un conjunto de personas, que adoptan la condición de miembros a cuyos intereses sirven el ente, siendo la voluntad colectiva de los mismos la que, a través de un proceso representativo, integra la voluntad de aquel. Por el contrario en las Instituciones no existen propiamente miembros y los fines que están llamadas a cumplir son los definidos como tales por el fundador, siendo este en el caso de las instituciones públicas una Administración territorial. Por otra parte, en el caso de las Corporaciones rige la técnica de la «autoadministración». Por ello no puede afirmarse la existencia de un criterio legal de subsunción plena de las Corporaciones en el concepto estricto de Administración Pública, y por ello ni sus fondos integran el patrimonio público, ni sus cuotas son exacciones públicas sujetas a la legislación tributaria, ni sus empleados están sujetos al estatuto funcionarial, ni sus actos son actos administrativos salvo en el caso de los producidos en el ejercicio de funciones públicas atribuidas o delegadas. Y por ello mismo sus bienes no son nunca demaniales. Aún entre los autores que admiten la posibilidad de que los entes no territoriales sean titulares de bienes de dominio público, hay consenso en entender que ello solo es predicable de los entes institucionales, nunca de las corporaciones. En consecuencia, puede una Cámara Agraria constituir hipoteca sobre un inmueble en el que está ubicada su sede.

Resolución de 19-9-2013  
(BOE 22-10-2013)  
Registro de Narón

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA.

Este Centro Directivo ha manifestado que el registrador solo puede rechazar la anotación del embargo en aplicación de este precepto, cuando del Registro resultare el carácter de vivienda habitual del bien embargado y no se acredite que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello. Mas si tal carácter no resultare del Registro, no compete al registrador la defensa de los intereses que pudieran estar menoscabados en el procedimiento seguido (véase Resolución de 2-7-2011 y las demás citadas en los «Vistos»).

Resolución de 20-9-2013  
(BOE 22-10-2013)  
Registro de Almendralejo

#### CONCURSO DE ACREEDORES: PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

Si bien es cierto que, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, es regla general que el registrador no puede tomar en consideración documentos presentados con posterioridad si con ello se desnaturaliza el principio de prioridad, esta doctrina no juega respecto de documentos que solo afectan a la situación subjetiva del otorgante del documento, como el concurso de acreedores, pues dichos documentos no entran en conflicto objetivo con documentos relativos al dominio o derechos reales, sino que, al contrario, posibilitan una calificación más adecuada a la legalidad, a la vista de la capacidad de los otorgantes.

Resolución de 20-9-2013

(BOE 22-10-2013)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria, número 5

**PUBLICIDAD FORMAL: IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA POR CUYA CUENTA SE SOLICITA.**

Las exigencias derivadas de la legislación de protección de datos implican la necesidad de identificar a la persona por cuya cuenta se solicita la publicidad formal del Registro. A la misma conclusión debe llegarse de una interpretación adecuada del artículo 332 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 20-9-2013

(BOE 22-10-2013)

Registro de Sanlúcar la Mayor, número 1

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: SUPUESTOS.**

No cabe utilizar el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, si quien lo insta ha adquirido directamente del titular registral.

Resolución de 23-9-2013

(BOE 22-10-2013)

Registro de Álora

**BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ENAJENACIÓN POR PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.**

Cuando la propia norma legal atribuye a la Administración Pública cierto margen de apreciación discrecional en la elección de uno u otro procedimiento, como ocurre en el supuesto previsto en el apartado *k)* del artículo 21 de la reiterada Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía de 1999 al definir el supuesto habilitante de la enajenación directa como aquel en que «por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble», y el ejercicio de esta competencia municipal instrumental de gestión patrimonial —vinculada a otras competencias finalistas como las relativas a la prestación de servicios sociales y a la vivienda, igualmente de titularidad municipal [cfr. arts. 25.2.*k)* y *j)* de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y 9.2 y 3 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía]—, se ha producido con el apoyo del correspondiente informe técnico de los servicios sociales municipales, favorable a la adjudicación directa de la vivienda a los ocupantes de la misma (ocupación que en este caso se remonta a un periodo de cuarenta años) por razón de la existencia de un riesgo de exclusión social respecto de los mismos, y por el precio que resulta de la tasación oficial que han realizado los propios servicios técnicos del propio Ayuntamiento, no cabe tachar de arbitrario el ejercicio de la potestad administrativa atribuida al ente local enajenante por la citada Ley de Bienes de las Entidades Locales de



Andalucía al apreciar la concurrencia de las razones excepcionales que habilitan el citado procedimiento de enajenación directa.

Resolución de 30-9-2013  
(BOE 22-10-2013)  
Registro de Barcelona, número 6

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRACTO SUCESIVO EN CASO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE SOCIEDADES.**

Considerando que el párrafo tercero del artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece que en caso de juicio ejecutivo contra bienes inmuebles determinados se sobreseerá el procedimiento de apremio sobre los mismos en el instante que conste en autos que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo «a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro»; teniendo en cuenta que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario admite la anotación de embargo por deudas propias del demandado en que concurra heredero o legatario del titular registral con tal que se aporte el testamento o declaración de herederos y los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad del causante; que se aprecia, necesariamente, identidad de razón de un lado entre la sucesión *mortis causa* de personas físicas y la transmisión en bloque de patrimonios de la absorción de sociedades y, de otro, entre el título sucesorio y sus complementarios y la inscripción en el Registro Mercantil; y dado que no son los artículos 38 de la Ley Hipotecaria y 166 de su Reglamento preceptos penales, excepcionales ni de ámbito temporal; la conclusión no puede ser otra sino aplicar estas dos normas a la sucesión universal causada por la absorción y entender que el embargo trabado contra la sociedad absorbente cuando consta justificada la absorción es suficiente para tomar anotación preventiva sobre la finca inscrita a favor de la sociedad absorbida, aunque dicha absorción no se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 30-9-2013  
(BOE 22-10-2013)  
Registro de Olivenza

**HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.**

La cuestión que debe ser resuelta en el presente expediente es determinar si entre las facultades del albacea contador-partidor se encuentra la de concretar, junto con el cónyuge viudo, las viviendas y locales que han de ser entregados a la viuda en pago de sus gananciales y a los herederos del causante en la partición de la herencia, en ejecución del contrato de permuta de solar por obra futura formalizado por el causante en escritura pública. En el caso de este expediente, la permuta se configuró con una eficacia no meramente obligacional, configurando el derecho del cesionario —la contraprestación consistió en la transmisión de una cuota parte del edificio— como verdadero *ius ad rem*, por lo que la determinación concreta de los pisos está más cerca de los actos especificativos o instrumentales para la partición, que de los actos dispositivos extraños a las funciones de los albaceas. Y no cabe olvidar el carácter inventariable en una partición no solo

de bienes y derechos plenamente identificados y perfectos, sino también de los bienes y derechos pendientes de cumplimiento (vid. STS 13-5-1916).

Resolución de 1-10-2013

(BOE 28-10-2013)

Registro de Berja

#### PARCELACIÓN URBANÍSTICA: PROINDIVISOS EN ANDALUCÍA.

La Comunidad Autónoma andaluza tiene la competencia de determinar los supuestos de actos de naturaleza urbanística que están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, así como sus eventuales limitaciones y las sanciones administrativas que conlleva la realización de actos sin la licencia o sin respetar sus límites. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto jurídico tenga acceso al Registro, cuando la legislación autonómica aplicable la exija. Dada la naturaleza de la finca (bancal de mil setecientos metros cuadrados); las causas de la adjudicación indivisa (un legado testamentario); y la inexistencia de pactos, en el presente caso ha de considerarse que no existe indicio alguno revelador de una parcelación y con ello intención de asentamiento, a menos que pueda derivarse del título presentado. Todo ello sin perjuicio, como ya señalare la Resolución de este Centro Directivo, de 10 de octubre de 2005, 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», lo que no puede deducirse *per se* del supuesto planteado.

Resolución de 1-10-2013

(BOE 28-10-2013)

Registro de Madrid, número 17

#### AFECCIONES URBANÍSTICAS: EFECTOS RESPECTO A ACREEDORES HIPOTECARIOS.

No habiéndose tomado la anotación preventiva de embargo en el procedimiento de apremio administrativo dentro del plazo de vigencia de la afección por gastos de urbanización, y transcurrido el plazo de siete años de caducidad que reglamenta el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, es procedente la cancelación de la afección urbanística caducada, al inscribirse la venta extrajudicial de la hipoteca inscrita con anterioridad.

Resolución de 2-10-2013

(BOE 28-10-2013)

Registro de Alicante, número 3

#### PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS PREVIOS.

En la escritura calificada, objeto del presente recurso, no solo se pretende inscribir una segregación de finca —para lo cual sería suficiente—, sino que en

la descripción del resto se hace constar que en ella se encuentra construida la casa sobre la que se ejercitó el derecho de superficie, con referencia a la escritura previa a que se refiere la nota de calificación. Además se declara la obra nueva que también se declaró en el título previo, y que no se pudo inscribir por defectos que no fueron recurridos. Incluso en la escritura de segregación que motiva este expediente se acompaña declaración de innecesariedad de parcelación, pero nada se hace referencia a las licencias de edificación.

Resolución de 2-10-2013

(BOE 28-10-2013)

Registro de Madrid, número 53

#### **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. Lo que sí resulta imprescindible es que en el mandamiento se identifique con claridad (con alusión a importes, notario autorizante, fecha, o al número de inscripción concreta) cuál es la hipoteca que se ejecuta, en el caso de existir varias sobre la finca.

#### **Registro Mercantil**

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

Resolución de 2-7-2013

(BOE 1-8-2013)

Registro Mercantil de Madrid, número XIV

#### **SOCIEDAD PROFESIONAL. OBJETO.**

Reitera el contenido de las Resoluciones de 5 y 16-3-2013. Tras la STS de 18-7-2013, ha quedado modificada la doctrina. Se está ante una sociedad