

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

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

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

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

por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 4 y 7-2-2013

(*BOE* 4-3-2013)

Registro de Madrid, número 29

#### **NOVACIÓN DE HIPOTECA: AMPLIACIÓN DE PLAZO Y RANGO HIPOTECARIO.**

Concluye el Centro Directivo que la correcta interpretación del artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, es la de considerar que son dos los supuestos en que una novación de un préstamo hipotecario puede provocar que en la parte novada no se mantenga el rango hipotecario inicial; el de incremento de la responsabilidad hipotecaria y el de la ampliación del plazo de amortización. Sin embargo, mientras que en el primero de los casos, para mantener el rango hipotecario, se requiere el consentimiento de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca novada, en el supuesto de ampliación del plazo solo será necesario el de los titulares de derechos inscritos, no el de los de las anotaciones de embargo.

Resolución de 5-2-2013

(*BOE* 4-3-2013)

Registro de Valladolid, número 2

#### **TITULARIDAD REGISTRAL: NO PUEDE DEDUCIRSE DE LAS INSCRIPCIONES DE OTRA FINCA.**

La titularidad de una finca no puede entenderse identificada por lo que resulte de la inscripción de otra finca registral, sino que debe resultar de modo expreso del historial de la propia finca.

Resolución de 6-2-2013

(*BOE* 4-3-2013)

Registro de Pego

**LICENCIAS URBANÍSTICAS: EFICACIA DE LA CONSTANCIA REGISTRAL DE CONDICIONES IMPUESTAS EN LAS MISMAS.**

Resulta adecuado aplicar, en este caso, a la condición de la licencia que figura en el Registro, los efectos resultantes de, al menos, dos principios hipotecarios resultantes de la legislación hipotecaria sobre los efectos de los asientos: *a)* el de calificación registral a efectos de controlar la inscripción de aquellos actos que sean contrarios a la condición impuesta en la licencia de obras inscrita en el Registro, por resultar así de los asientos registrales, conforme al artículo 18.1.<sup>o</sup> de la Ley Hipotecaria; y *b)* el de legitimación registral del artículo 38.1.<sup>o</sup> de la propia Ley Hipotecaria sobre presunción de vigencia de la condición registrada. Por lo anteriormente indicado, no es posible inscribir en este caso la ampliación de una obra nueva en contra del contenido de una condición de la licencia municipal de obra que consta como vigente en el Registro, al no haber sido cancelada, y por ello, con la presunción de que se adapta a lo dispuesto en la ley o en los planes, mientras no se produzca la cancelación de la condición por parte del órgano que la impuso, pues en otro caso, se produciría una contradicción en cuanto al contenido de los asientos registrales y de los respectivos efectos de los mismos, ya que si se admitiera la inscripción de la ampliación de obra pretendida, el Registro publicaría como vigente una condición de una licencia municipal de obras en que se obligaba a no habilitar el sótano para vivienda; y por otra parte, también publicaría como vigente una declaración de ampliación de obra en la que el sótano pasaría de ser un almacén con menor superficie a una vivienda de mayor extensión superficial, y todo ello, sin acreditar tampoco licencia municipal alguna para esa ampliación de obra y consiguiente cambio de uso.

Resolución de 7-2-2013

(*BOE* 4-3-2013)

Registro de Dos Hermanas, número 2

**UNIONES DE HECHO: RÉGIMEN ECONÓMICO APLICABLE.**

En las uniones de hecho, incluso aunque se hallen inscritas en el Registro administrativo previsto al efecto, no cabe aplicar en defecto de pacto entre los convivientes el régimen de gananciales. Los pactos operarán en cada adquisición en concreto, dado que no cabe hablar de capitulaciones matrimoniales y no existe un Registro con efectos jurídicos de publicidad frente a terceros.

Resolución de 8, 9, 11, 12, 13 y 19-2-2013

(*BOE* 4, 11 y 19-3-2013)

Registros de Vigo, número 2 y 5, Ferrol, Pontevedra, número 1, La Coruña, número 3 y Redondela

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

Este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos», entre muchas otras) que el recurso a esta Dirección General

solo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias del asiento solicitado. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del Registrador por la que se extiende el correspondiente asiento; por ello, admitirse por esta Dirección General la rectificación de errores que pretende la anulación de un asiento, sería lo mismo que admitir el recurso contra una inscripción realizada.

Resolución de 13-2-2013  
(*BOE* 11-3-2013)  
Registro de Valencia, número 10

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: POR DEUDAS DE UNA SOCIEDAD CIVIL.**

A los efectos de practicar una anotación de embargo sobre una finca propiedad de uno de los socios de una sociedad civil, por deudas de dicha sociedad, debe recordarse que los socios de una sociedad civil responden subsidiariamente de las deudas de dicha sociedad. Pero, para que no se produzca indefensión del demandado, que infringiría el artículo 24 de la Constitución Española, sería necesario que de la documentación presentada resultara: *a) la inexistencia de bienes de la sociedad demandada, ya que la responsabilidad de los socios no es solidaria, sino subsidiaria, por lo que solo existirá si la sociedad carece de bienes; b) la acreditación de que el titular de los bienes es socio; c) la parte que el socio titular de los bienes tiene en dicha sociedad, con objeto de dividir la deuda de manera que solo se embargue la parte proporcional a su participación en aquella; y d) la intervención en el procedimiento del repetido titular registral.*

Resolución de 14-2-2013  
(*BOE* 19-3-2013)  
Registro de Santiago de Compostela, número 2

**DERECHO DE OPCIÓN: PLAZO DE CUATRO AÑOS.**

Para que un derecho acceda al Registro de la Propiedad debe reunir los requisitos establecidos al efecto por el ordenamiento jurídico y en concreto por la normativa hipotecaria. De aquí se sigue que no todo derecho civilmente válido es susceptible de inscripción pues con independencia de tal circunstancia debe reunir los requisitos que permitan su acceso al Registro y que tienen su fundamento en los fuertes efectos que a la publicidad registral de los derechos confiere el propio ordenamiento. Como el propio Tribunal Supremo ha manifestado reiteradamente en relación a la cuestión del plazo del derecho de opción, el artículo 14 del Reglamento Hipotecario es de plena aplicación a aquellos derechos de opción que deseen acceder al Registro (sentencias de 14 de marzo de 1991, 18 de mayo de 1993 y 29 de mayo de 1996). De dicho precepto se deriva, en relación al plazo, que para poder acceder a los libros registrales, el derecho de opción debe de estar necesariamente sujeto a plazo y que este no debe exceder el de cuatro años. Es cierto que el propio precepto permite un plazo superior en el supuesto de arrendamiento con opción pero solo para este supuesto y con limitaciones.

Resolución de 14-2-2013  
(*BOE* 19-3-2013)  
Registro de Valencia, número 10

**GARAJES: COUTAS INDIVISAS CON ADSCRIPCIÓN DE USO.**

En el presente caso en el que las cuotas transmitidas constan inscritas sin delimitación del espacio físico sobre el que se proyecta el derecho de uso exclusivo asignado, y en el que en el título calificado aparece ahora contenida dicha delimitación mediante descripción de manera individualizada, concreta y detallada de la plaza asignada con expresión de su ubicación, linderos y superficie perimetral (cfr. arts. 68 del RH y apartado 2 del art. 53 del RD 1093/1997, de 4 de julio), debe confirmarse la calificación de la Registradora, pues tal y como está determinado el derecho objeto de la venta implica una verdadera división del local transmitido y una alteración del régimen de comunidad, lo que exige el consentimiento de todos los restantes copropietarios del local (vid. Resoluciones de 6 de septiembre de 2002 y 13 de octubre de 2009). El artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por Real Decreto 1097/1997, de 4 de julio, impone, para los supuestos de transmisión de una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, que se incluya en el título «la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su, número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes.

Resolución de 15-2-2013  
(*BOE* 19-3-2013)  
Registro de La Unión, número 1

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: CARÁCTER UNITARIO. CONCURSO DE ACREDITORES: EJECUCIÓN HIPOTECARIA.**

El Registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Ahora bien, también tiene declarado este Centro Directivo que las exigencias formales sobre la calificación ceden ante el superior principio de legalidad que proscribe el acceso al Registro de los documentos que no reúnan los requisitos prescritos por el ordenamiento por lo que la sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación no afectan a su validez sin perjuicio de las responsabilidades que pueda asumir el Registrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario. Es evidente en consecuencia que la pretensión del recurrente de que se reconozca que el documento debió ser inscrito no puede mantenerse debiendo añadirse que las «circunstancias del caso» a que se refiere el artículo 127 son especialmente relevantes en este supuesto en el que el cambio de criterio de la Registradora obedece precisamente al expreso pronunciamiento de esta Dirección General sobre un supuesto idéntico provocado por la presentación del mismo documento en otro Registro de la Propiedad. En caso de declaración de concurso, la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria es un

efecto inmediato derivado de la jurisdicción universal del Juez de lo Mercantil (arts. 8 y 55 de la LC) y por ello, con independencia del momento concreto en que el Juzgado de Primera Instancia tenga conocimiento y de la Resolución que el secretario adopte al respecto (art. 568 de la LEC), desde el punto de vista sustantivo la suspensión opera salvo que concurran los supuestos de excepción previstos en la Ley. La única excepción posible es que se incorpore testimonio de la Resolución del juez del concurso que declare que los bienes o derechos no están afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado.

Resolución de 18-2-2013

(BOE 19-3-2013)

Registro de Alcalá de Henares, número 1

**HERENCIA: ACEPTACIÓN A BENEFICIO DE INVENTARIO.**

La aceptación de la herencia es el requisito necesario para poder adquirir el dominio de los bienes del causante. El hecho de que dicha aceptación se haga a beneficio de inventario no altera esa regla, dado que solo añade el efecto de la limitación de responsabilidad. Por tanto, carece de trascendencia real tal especificidad de aceptación, y, consecuentemente, no compete al Registrador comprobar el cumplimiento de los requisitos que prevé el Código Civil para que se efectúe dicha aceptación a beneficio de inventario.

Resolución de 18-2-2013

(BOE 19-3-2013)

Registro de Villacarrillo

**PUBLICIDAD FORMAL: EMISIÓN DE NOTAS SIMPLES ENTRE DISTINTOS REGISTROS.**

No cabe articular el derecho de acceso electrónico de los ciudadanos a la información registral por otro mecanismo que el sistema FLOTI, que es el aplicativo tecnológico establecido por el Colegio de Registradores en cumplimiento de la encomienda de este Centro Directivo. Debe descartarse el uso del telefax, dada su falta de garantía para el cumplimiento de los requerimientos de la legislación de protección de datos. El Registrador ante el que se presente la petición, para permitir a todos los interesados el uso del sistema y evitar que esta exigencia se convierta en la llamada discriminación tecnológica, realizará la petición que le solicite el particular por el sistema FLOTI y el Registrador que expida la publicidad la remitirá, por este conducto, según se solicite, a la dirección de correo del interesado o a la del Registrador remitente quien, tras recibirla por ese conducto, la entregará al interesado. Cuando la petición de información no se hace presencialmente ante el Registrador competente por razón del archivo que contiene los datos y, por ello responsable único del mismo, esta identificación no puede ser realizada por aquel. Cuando la petición se hace por medios telemáticos es el sistema autorizado, que debe contener los mecanismos seguros de identificación quien lo hace. Pero cuando la petición se hace personalmente ante otro Registrador distinto del titular de archivo, la tarea de identificación recae,

bajo su responsabilidad, sobre el Registrador que recibe la petición y que ha de asegurar que solo esta persona la recibe, evitando así cesiones inconsentidas de las que sería responsable. Dentro de esa competencia el Registrador que recibe la petición está obligado a apreciar el interés del peticionario, en su aspecto externo podría decirse, debiendo negar el comienzo del procedimiento caso de apreciar su inexistencia. Pero esta apreciación del interés legítimo por el Registrador receptor de la petición no elimina la obligación que tiene el Registrador titular del archivo que contiene los datos personales, quien, teniendo en cuenta además, el contenido de los asientos valorará ese interés a los efectos de expedir la información o no y el contenido de esta.

Resolución de 19-2-2013  
(*BOE* 19-3-2013)  
Registro de Málaga, número 2

**ANOTACIÓN DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA.**

Durante la vigencia de la sociedad de gananciales, los artículos 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 144.1 del Reglamento Hipotecario exigen que, si no se ha embargado a los dos cónyuges, el embargo dirigido contra uno de ellos, haya sido notificado al otro, que fue lo que el registrador exigió en su primera calificación.

Ahora bien, si, al acreditarse en el Registro tal notificación, en la misma se dice que el cónyuge no es tal, sino excónyuge, como ocurre en el presente supuesto, se está affirmando que la comunidad ganancial no está ya vigente, sino disuelta por lo que se aplica el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario y, si no consta, como es el caso, la liquidación de la misma, debe aplicarse el párrafo primero de dicho apartado, que exige que la demanda se haya dirigido contra ambos cónyuges. Ello deriva, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en el «Vistos») de que, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. arts. 397, 1058 y 1401 del CC), se requiere que las actuaciones procesales específicas se sigan contra todos los titulares (art. 20 de la LH).

Resolución de 20-2-2013  
(*BOE* 19-3-2013)  
Registro de Fuengirola, número 1

**HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN.**

No es posible acceder a la cancelación de una inscripción de hipoteca por prescripción cuando, de los datos registrales, no está nada claro (más bien parece que no ha vencido la obligación asegurada) que hayan transcurrido los plazos legales de prescripción. Téngase en cuenta que el supuesto regulado en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria tiene carácter excepcional y por tanto exige una absoluta seguridad respecto al hecho determinante de la cancelación.

Resolución de 20-2-2013

(*BOE* 19-3-2013)

Registro de Talavera de la Reina, número 1

**DERECHO DE VUELO: PLAZO.**

Resulta del Registro que el derecho de vuelo se constituyó para ejercitarse en el plazo máximo de diez años a contar desde el otorgamiento de la escritura, sin que se condicionara en modo alguno a la vigencia de la disposición reglamentaria anulada, y sin supeditar el *dies a quo* del cómputo de dicho plazo a la concesión de la licencia municipal para la construcción, por lo que no puede tenerse en consideración cualquier otra fecha distinta de aquella. Por tanto, transcurrido el plazo de caducidad pactado, no cabe ya realizar una cesión de tal derecho de vuelo.

Resoluciones de 21 y 22-2-2013

(*BOE* 19-3-2013)

Registro de Lucena del Cid y Segorbe

**DERECHO DE OPCIÓN DE DACIÓN EN PAGO: PACTO COMISORIO. DERECHO DE OPCIÓN: PLAZO.**

Centrándonos en las circunstancias concurrentes en este caso, estas ponen de manifiesto que, aunque se expresa en la escritura que el convenio se establece «para articular el pago de la referida deuda» y que «para su satisfacción concede un derecho de opción de dación en pago», e incluso que la deuda está vencida y líquida, todo lo cual propendería a considerar que la citada opción de dación en pago tiene una función de liquidación, lo cierto es que existe la función de garantía que da lugar al pacto de comiso prohibido, pues no se trata, evidentemente, de una dación en pago respecto a una deuda anterior, que lógicamente sería admisible, sino de una opción de dación en pago, de la que resultan una serie de circunstancias que inclinan claramente a esa función de garantía: *a)* aunque la deuda está vencida y líquida, al pactarse una opción de dación en pago diferida en cuanto al momento de su ejercicio, da lugar a un aplazamiento del pago de la deuda, determinando que se modifica su vencimiento, pues no es exigible mientras no llegue el momento inicial en que se puede ejercitar la opción de dación en pago; *b)* durante ese tiempo la función de garantía de la opción es evidente, pues se mantiene la deuda como no exigible, sin que el concedente esté obligado a pagarla, lo que implica la modificación de su vencimiento y exigibilidad, y durante ese tiempo la entidad acreedora cuenta con la garantía de la opción que todavía no puede ejercitarse o consumar, pero sí hacerla valer como derecho preferente frente a cualquier otro derecho que pueda constituir en ese tiempo el dueño de las fincas; *c)* incluso en ese lapso de tiempo se refuerza la garantía del optante al establecer una limitación a la facultad dispositiva del dueño, que puede vender pero pagando la deuda en la misma escritura de compraventa; *d)* y aunque la deuda venía establecida con anterioridad a la constitución de la opción, se modifica su vencimiento y exigibilidad en el mismo acto en que se constituye el derecho de opción, con lo que no puede hablarse de pacto «ex intervalo», pues se ha establecido la garantía de la opción en el mismo momento en que se modifica la fecha de vencimiento, que es posterior al momento de constitución

de la garantía como consecuencia de la sujeción del ejercicio de la opción de dación en pago a un término inicial posterior. Como el propio Tribunal Supremo ha manifestado reiteradamente en relación a la cuestión del plazo del derecho de opción, el artículo 14 del Reglamento Hipotecario es de plena aplicación a aquellos derechos de opción que deseen acceder al Registro (sentencias de 14 de marzo de 1991, 18 de mayo de 1993 y 29 de mayo de 1996). De dicho precepto se deriva, en relación al plazo, que para poder acceder a los libros registrales, el derecho de opción debe de estar necesariamente sujeto a plazo y que este no debe exceder el de cuatro años. Es cierto que el propio precepto permite un plazo superior en el supuesto de arrendamiento con opción pero solo para este supuesto y con limitaciones.

Resolución de 22-2-2013  
(*BOE* 19-3-2013)  
Registro de Torrox

**PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE UN PISO O LOCAL.**

No es posible la inscripción de una sentencia judicial que ordena la segregación de parte de un local de un edificio en propiedad horizontal si no concurre el consentimiento de los copropietarios en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Resolución de 25-2-2013  
(*BOE* 19-3-2013)  
Registro de Ibiza, número 4

**RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: ACTA DE NOTORIEDAD.**

Tratándose de un acta de notoriedad para la declaración de la mayor cabida de una finca, y concurriendo, además de la circunstancia de haberse formado la finca por segregación, una discrepancia muy notable en la cabida en cuanto, como se ha indicado, es casi cinco veces superior a la existente y la imposibilidad de acreditar la titularidad catastral de una de sus porciones, por no conocerse quién es su titular por los datos que resultan del catastro. Por todo ello han de considerarse fundadas y basadas en hechos objetivos, las dudas del Registrador sobre la identidad de la finca.

Resolución de 25 de febrero de 2013  
(*BOE* 19-3-2013)  
Registro de la Propiedad de El Ejido, número 1

**FINCA REGISTRAL: DUDAS SOBRE SU IDENTIDAD. OBRAS NUEVAS ANTI-GUAS EN ANDALUCÍA.**

Si de las circunstancias del título presentado y de los antecedentes registrales resultan dudas objetivas sobre la identidad de la finca el acto no po-

drá acceder al Registro. En relación con las obras nuevas por antigüedad en Andalucía, y respecto a la necesidad de aportar el documento administrativo referente a la declaración de la obra en situación de fuera de ordenación, se reitera la respuesta negativa ya plasmada en resoluciones anteriores. Tanto el artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, como el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se refieren, entre otros medios, al otorgamiento de acta notarial descriptiva de la finca, como vehículo para hacer constar en el Registro la terminación de la obra sobre la que no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen demolición, circunstancia en la que se encuentra el título presentado.

Resolución de 26-2-2013

(BOE 21-3-2013)

Registro de Corcubión

#### **DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS.**

El artículo 313.2 del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, determina que si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas y existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido. Este precepto exige para su debida aplicación, la concurrencia de diversos requisitos. Así, en primer término será preciso que estemos en presencia de una verdadera doble inmatriculación, bien total, bien parcial, por cuanto no cabe la desinmatriculación de una finca registral sin que exista una causa que lo justifique. Nuestro ordenamiento jurídico casualista excluye cancelaciones basadas en un mero consentimiento formal cancelatorio. Es necesario, en consecuencia, que estemos en presencia de una verdadera doble inmatriculación, debiendo resolverse, caso de duda, en sede judicial. En segundo lugar, será necesario que exista acuerdo de los titulares registrales instando este procedimiento cancelatorio. Y, por último, exige el artículo 313.2 del Reglamento Hipotecario la conformidad de todos los interesados, debiendo entenderse por tales todos aquellos que puedan resultar perjudicados por la cancelación o rectificación del folio convenido, sean titulares de derechos inscritos o anotados.

Resolución de 26-2-2013

(BOE 21-3-2013)

Registro de Sevilla, número 15

#### **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y LÍMITES**

Para el acceso a la publicidad formal del Registro es necesario acreditar al Registrador un interés conocido, directo y legítimo, que debe ser de contenido

patrimonial, debiendo limitarse la publicidad al ámbito de extensión de este interés. Especial celo debe manifestar el Registrador a este respecto cuando se solicita información respecto de asientos ya cancelados. Todo ello sin olvidar el cumplimiento de lo establecido en la legislación de protección de datos personales. Por tanto, si se tienen en cuenta los anteriores razonamientos y, particularmente: *a) que entre las finalidades institucionales del Registro de la Propiedad no figura la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en los asientos del Registro; b) que la publicidad del Registro no puede extenderse a los datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad institucional del Registro, ni a los datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los históricos registrales, los cuales solo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular; y c) que en el supuesto de hecho que nos ocupa, el solicitante no pretende averiguar a través de la certificación solicitada cual es la titularidad o el estado de cargas actual de una finca o cual fue la titularidad o el estado de cargas pasado de la misma; lo que se pretende es conocer los posibles parientes que concurrieron en el otorgamiento de cierto documento junto quien fue titular registral de una finca* —en la actualidad está inscrita a favor de otra persona—, para entablar una demanda por deudas de aquella, pretendiendo así utilizar la publicidad del Registro para investigar de modo indicario posibles llamados a la herencia de una persona, por medio de una certificación literal del íntegro contenido de cierto asiento registral ya cancelado; hay que concluir que no existe en el presente caso el interés legítimo exigido por la Ley para obtener la información registral con el contenido, extensión y forma solicitadas.

Resolución de 27-2-2013  
(BOE 21-3-2013)  
Registro de Alicante, número 3

**RENUNCIA DE LA VIUDA A SUS DERECHOS LEGITIMARIOS: VALIDEZ DE LA EFECTUADA ANTES DE LA DECLARACIÓN DE HEREDEROS.**

Como señala la sentencia del Tribunal Supremo, de 11 de diciembre de 1964: «la declaración judicial de herederos abintestato no es más que algo individualizador de un llamamiento hereditario operado por virtualidad de una norma legal, carente de eficacia jurídico-material y meramente limitado a justificar formalmente una titularidad sucesoria preexistente *ope legis*. En definitiva, el llamamiento al heredero lo hace la ley (cfr. art. 657 del CC); mientras que la resolución judicial o el acta notarial se limita a concretar una delación ya deferida (cfr. arts. 979 y 980 de la LEC de 1881 y 209 bis del Reglamento Notarial)». Todo aquello que las separe de esta finalidad resultará incongruente con esta clase de procedimientos y podrá ser calificado por el Registrador. La renuncia de la cuota legal usufructuaria puede realizarse aun antes de la formalización notarial de la declaración de herederos. Es cierto, no obstante, que la renuncia a la herencia, para ser válida y eficaz, debe cumplir con diversos requisitos legales en tanto que negocio jurídico unilateral no recepticio, *inter vivos*, voluntario y libre. Uno de tales requisitos es el de la certeza de la delación, y viene enunciado por el artículo 991 del Código Civil en los siguientes términos: «Nadie podrá aceptar ni repudiar sin estar cierto de la muerte de la persona a quien haya de heredar y de su derecho a la herencia».

Este precepto, como ha subrayado la doctrina, fija dos presupuestos objetivos para la repudiación de la herencia: que haya muerto —o haya sido declarado fallecido el causante—, lo que da lugar a la apertura de la sucesión, y que el repudiante tenga derecho a la herencia, es decir, que se haya producido la delación como llamamiento efectivo a la herencia, con la consiguiente facultad actual de aceptar o repudiar. Además, como requisito subjetivo, se exige que el aceptante o repudiante tenga conocimiento cierto de la concurrencia de los dos presupuestos anteriores. La jurisprudencia más reciente del TS confirma que no es indispensable la previa declaración de herederos para cumplir con este requisito de certeza. La renuncia pura y simple no puede entenderse como aceptación tácita en los términos del artículo 1000 del Código Civil. Tampoco puede mantenerse la nota de calificación en cuanto a su exigencia de que en el acta notarial debe ser declarada heredera del causante, además de sus dos hijos, su esposa en cuanto a la cuota legal usufructuaria. Los derechos que por ministerio de la Ley se atribuyen al cónyuge sobreviviente, en rigor, no lo convierten en heredero y coexisten con los llamamientos testamentario y abintestato.

Resolución de 27-2-2013  
(*BOE* 21-3-2013)  
Registro de Belmonte

#### ESTADO CIVIL: ACREDITACIÓN.

Respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse solo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado.

Resolución de 1-3-2013  
(*BOE* 25-3-2013)  
Registro de Jaén, número 2

#### PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.

En virtud del principio de legitimación regstral debe rechazarse la pretensión de rectificar una inscripción de herencia en virtud de un acta notarial de manifestaciones otorgada por solo parte de los que en su día otorgaron el título que causó dicha inscripción. Además de que no es el acta, sino la escritura, el título formal adecuado, es imprescindible el consentimiento de todos los titulares registrales para la rectificación del asiento.

Resolución de 1-3-2013

(BOE 25-3-2013)

Registro de Tías

**PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: SENTENCIA QUE ANULA UNA LICENCIA DE OBRAS SIN INTERVENCIÓN DEL ACTUAL TITULAR REGISTRAL.**

En virtud del principio de legitimación registral debe rechazarse la pretensión de inscribir una sentencia que anula una licencia de obras, sentencia que ha sido dictada en un procedimiento en el que no ha intervenido el actual titular registral de la finca.

Resolución de 2-3-2013

(BOE 25-3-2013)

Registro de Sueca

**CONCURSO DE ACREDITORES: EFECTOS DEL CONVENIO. HIPOTECA FLOTANTE: CASOS EN QUE SE DA.**

Las limitaciones establecidas en el convenio de la concursada titular registral constan debidamente inscritas y son, por consiguiente, plenamente oponibles a cualquier titular posterior. La oponibilidad de dichas medidas establecidas en el convenio y aprobadas por el juez que conoce del concurso deriva por consiguiente, no de la aceptación expresa de los posibles efectos rescisорios de un eventual incumplimiento, ni siquiera de que en la inscripción de hipoteca se supedite su eficacia al cumplimiento del convenio, sino precisamente del hecho de que constan debidamente inscritas. El acreedor hipotecario está afectado por el contenido del convenio al constar inscrito previamente por lo que nada añade que acepte expresamente dicha circunstancia o que la hipoteca se modalice en función de las limitaciones contenidas en el convenio. Es el contenido del Registro y no la aceptación a los eventuales efectos de un incumplimiento del convenio lo que hará eficaz la declaración de incumplimiento y los efectos rescisорios subsiguientes (art. 137 de la LC en relación al art. 37 de la LH). Para que una cuenta corriente pueda ser objeto de cobertura hipotecaria la doctrina de este Centro Directivo exige la concurrencia de tres requisitos: determinación en sus líneas generales de las obligaciones que pueden ser cargadas en la cuenta, el efecto novatorio de las obligaciones cargadas en cuenta, sin que se trate de una mera reunión contable y no arbitrio del acreedor respecto de la inclusión de las partidas en cuenta. El hecho de que el banco acreedor pueda libremente determinar si las obligaciones susceptibles de ser cargadas en cuenta lo sean parcialmente provoca que la hipoteca «flete» sin que exista modo de determinar cuál será en definitiva el conjunto de obligaciones que integren la cuenta garantizada. Como ha reiterado este Centro Directivo no es posible la inscripción de la cobertura hipotecaria de una obligación en la que quedaría al arbitrio del banco determinar cuáles de los diversos créditos, o qué partes de los mismos, que tenga o pueda tener en lo sucesivo contra la constituyente, se acogerán a la garantía real (Resoluciones de 6-6-1998 y 2-1-2013, entre otras muchas).

Resolución de 4-3-2013  
(*BOE* 25-3-2013)  
Registro de Cuevas de Almanzora

#### **OBRAS NUEVAS ANTIGUAS EN ANDALUCÍA.**

En relación con las obras nuevas por antigüedad en Andalucía, y respecto a la necesidad de aportar el documento administrativo referente a la declaración de la obra en situación de fuera de ordenación, se reitera la respuesta negativa ya plasmada en resoluciones anteriores.

Resolución de 4-3-2013  
(*BOE* 25-3-2013)  
Registro de Dos Hermanas, número 1

#### **PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: REQUISITOS PARA QUE CONCURRA.**

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente, el registrador basa su rechazo a la inscripción en el mero hecho de que el negocio jurídico llevado a cabo por las partes es de los que el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, considera actos reveladores de parcelación urbanística. Esta conclusión no puede mantenerse porque de la mera aportación de una finca no urbanizable a una sociedad mercantil no puede seguirse que estemos ante un supuesto de parcelación urbanística. Ciertamente el artículo 66 de la Ley 7/2002 contempla la creación de participaciones sociales como un supuesto revelador de parcelación pero, como ha quedado expuesto, su mera emisión no implica que su titularidad por los socios permita el uso individualizado de una parte determinada de la finca de modo equivalente a una titularidad sobre finca independiente. Para que así ocurra sería preciso bien una convención expresa al respecto bien la concurrencia de cualquier elemento de juicio que así lo pusiere de manifiesto, cosa que no ocurre en el presente supuesto.

Resolución de 5-3-2013  
(*BOE* 11-4-2013)  
Registro de Mérida, número 1

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LEGADO DE CANTIDAD: REQUISITOS.**

Para practicar anotación preventiva de legado de cantidad se requiere mandamiento judicial o acuerdo expreso de los interesados. Como consecuencia de la eficacia reconocida en la legislación notariales a los testimonios por exhibición se admite por este Centro Directivo, como regla general, que la copia autorizada de las escrituras pueda ser sustituida por la fotocopia autenticada de la misma, para su acceso al Registro, siempre que se trate de su toma en consideración como documentos complementarios (cfr. Resoluciones de 15 de enero de 1960, 29 de septiembre de 1993, 5 de enero y 5 de septiembre de 2002). No obstante, cuando se trata de obtener la inscripción del título se niega a los testimonios esa eficacia sustitutiva respecto de la copia autorizada testimoniada.

Resolución de 5-3-2013  
(*BOE* 11-4-2013)  
Registro de Mijas, número 1

**OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD EN ANDALUCÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN. PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: REQUISITOS PARA QUE CONCURRA.**

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente, el registrador basa su rechazo a la inscripción en el mero hecho de que el negocio jurídico llevado a cabo por las partes es de los que el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, considera actos reveladores de parcelación urbanística. Esta conclusión no puede mantenerse porque de la mera aportación de una finca no urbanizable a un proindiviso no puede seguirse que estemos ante un supuesto de parcelación urbanística. Ciertamente el artículo 66 de la Ley 7/2002 contempla la creación de proindivisos como un supuesto revelador de parcelación, pero como ha quedado expuesto su mera existencia no implica que su titularidad por los condueños permita el uso individualizado de una parte determinada de la finca de modo equivalente a una titularidad sobre finca independiente. Para que así ocurra sería preciso bien una convención expresa al respecto bien la concurrencia de cualquier elemento de juicio que así lo pusiere de manifiesto, cosa que no ocurre en el presente supuesto. Se reitera la doctrina ya consolidada en fallos anteriores respecto a la no necesidad de aportación del documento administrativo acreditativo de si la obra está en situación de fuera de ordenación para que pueda practicarse la inscripción de una obra por antigüedad. Basta con que en el Registro no conste la anotación preventiva de expediente de disciplina urbanística para que se entienda producida la interrupción, sin que sea exigible una más que complicada prueba negativa sobre la inexistencia de este tipo de expediente.

Resolución de 6-3-2013  
(*BOE* 11-4-2013)  
Registro de Rota

**SENTENCIA POR LA QUE SE DECLARA LA NULIDAD DE UN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: REQUISITOS PARA SU ACCESO AL REGISTRO.**

Si bien es cierto que el artículo 51, letras *f*) y *g*) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio) así como el artículo 1.<sup>o</sup>, apartados 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establecen que son inscribibles en el Registro de la Propiedad las sentencias firmes en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, se añade, seguidamente, que lo serán cuando se concreten a fincas determinadas —e identificables— y que haya participado su titular en el procedimiento, el cual, al menos deberá haber sido notificado y oído (art. 20 de la LH). Deberá producir la sentencia una mutación jurídico-real, aun descriptiva, sobre las mismas (*ex art. 1 del RD 1093/1997 y 1 de la LH*).

Resolución de 7-3-2013  
(*BOE* 11-4-2013)  
Registro de Fuenlabrada, número 4

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NOTIFICACIÓN AL DEUDOR NO HIPOTECANTE.**

La notificación y requerimiento de pago al deudor no hipotecante es un requisito necesario para la inscripción del decreto de adjudicación en el procedimiento de ejecución de hipoteca.

Resolución de 7-3-2013  
(*BOE* 11-4-2013)  
Registro de Torrejón de Ardoz, número 3

**ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE BIENES INSCRITOS CON SUJECCIÓN A UN RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO NO ACREDITADO: REQUISITOS.**

Para anotar un embargo sobre una participación indivisa de una finca inscrita a favor de dos cónyuges extranjeros con sujeción a su régimen económico-matrimonial ha sido hasta ahora necesario, o bien dirigir la demanda contra los dos, o bien acreditar que con arreglo a su régimen jurídico, el régimen aplicable es uno de comunidad equivalente al de gananciales, en cuyo caso sería de aplicación el sistema previsto en el artículo 144.1 del RH. Tras la introducción de un apartado sexto en el citado artículo 144, cabrá aplicar tal procedimiento sin necesidad de probar la vigencia de un régimen de comunidad.

Resolución de 8-3-2013  
(*BOE* 11-4-2013)  
Registro de Alcalá de Henares, número 4

**CONCURSO DE ACREDITORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO A FAVOR DE LA SEGURIDAD SOCIAL. DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: UTILIZACIÓN DEL FAX PARA LAS NOTIFICACIONES.**

Resulta con nitidez de la regulación legal que la iniciación de un procedimiento administrativo de ejecución contra el concursado por falta de pago de un crédito contra la masa exige por un lado que este carácter sea indubitable y por otro que el procedimiento concursal se encuentre en la fase procedimental adecuada bien por aprobación judicial de la propuesta anticipada de convenio, por aprobación judicial del convenio aceptado por la junta de acreedores o por declaración judicial de apertura de la fase de liquidación (vid. arts. 109, 130 y 142 de la LC), a salvo la excepción del transcurso del plazo de un año. Del estudio sistemático de los artículos 8, 9, 84 y 154 de la Ley Concursal resulta que la consideración de que un determinado crédito es un crédito contra la masa al efecto de obtener la anotación preventiva del embargo decretado como consecuencia de su impago, no corresponde realizarla al propio titular del crédito por sí, ni menos aún puede entenderse apreciable de oficio por el Registrador dado lo limitado de los medios

de que dispone a este efecto. Deberá ser el juez del concurso el que deba llevar a cabo esta calificación, de acuerdo con la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presenta la administración del concurso. No existe expresamente ninguna habilitación legal para que las comunicaciones entre el Registrador y autoridades administrativas o judiciales se realicen por telefax. A diferencia de las Notarías, no puede extenderse la potestad de presentación por telefax concedida a la autoridad judicial o administrativa a las notificaciones, pues la especial colaboración impuesta entre Notarías y Registros ya desde el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, exige y ampara no solo la presentación del documento autorizado por medios telemáticos o telefax sino la comprobación, antes de autorizar el documento, por la misma vía, de la titularidad y estado de cargas de la finca objeto de transmisión.

Resolución de 8-3-2013

(*BOE* 11-4-2013)

Registro de Balaguer

#### **HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA RESPECTO DE LA FINCA HIPOTECADA.**

Al pactar que la hipoteca se extendería a todos los terrenos que se agregaran, ha de entenderse que se incluyen las operaciones de agrupación, como las que se han realizado. Por ello no cabe concretar la hipoteca sobre la finca sobre la que se constituyó originalmente con ocasión de una operación de división de la finca resultante de la agrupación, a menos que consienta en ello el acreedor hipotecario.

Resolución de 9-3-2013

(*BOE* 15-4-2013)

Registro de Barcelona, número 12

#### **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: BIENES PRIVATIVOS.**

En el supuesto de vivienda familiar de la que son titulares los cónyuges por mitad y pro indiviso, es suficiente el convenio regulador por tratarse principalmente de un convenio con causa familiar que deriva directamente de la nueva situación del matrimonio, y de la misma manera, en la Resolución de 22 de diciembre de 2010, ha concluido que no basta el convenio regulador para adjudicar a un cónyuge bienes privativos del otro.

Resolución de 11-3-2013

(*BOE* 15-4-2013)

Registro de Alicante, número 3

#### **RECONOCIMIENTO DE DEUDA: NATURALEZA, CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: APLICACIÓN AL CONTRATO DE PRÉSTAMO.**

El Tribunal Supremo ha aclarado que el llamado por algunas sentencias de la sala primera «efecto constitutivo» del reconocimiento no supone la extinción

de la deuda anterior o su sustitución por una obligación de distinta naturaleza, sino que con tal expresión se describe el efecto vinculante que el reconocimiento tiene para el deudor, nacido directamente de este negocio jurídico. Por tanto si el reconocimiento de deuda invoca expresamente un préstamo previo, esta será su causa. Es perfectamente posible que un contrato no genere obligaciones bilaterales pero tenga carácter oneroso, y esto es precisamente lo que sucede en el caso del préstamo mutuo, que es un contrato a título oneroso con prestaciones en dinero, por lo que entra plenamente en el ámbito de las disposiciones de la legislación hipotecaria y notarial que exigen la acreditación de los medios de pago empleados. Por otro lado, en nada empece lo anterior el hecho de que la entrega del capital del préstamo haya tenido lugar unos días antes de la fecha del otorgamiento de la escritura, pues, como ha sostenido ya este Centro Directivo (vid. Resolución de 2 de junio de 2010), las exigencias legales sobre identificación de los medios de pago son también aplicables a las escrituras de elevación a público de documentos privados autorizados después de la entrada en vigor de su normativa reguladora.

Resolución de 11-3-2013  
(BOE 15-4-2013)  
Registro de Baracaldo

#### CONCURSO DE ACREDITORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN.

Resulta con nitidez de la regulación legal que la iniciación de un procedimiento administrativo de ejecución contra el concursado por falta de pago de un crédito contra la masa exige por un lado que este carácter sea indubitable y por otro que el procedimiento concursal se encuentre en la fase procedural adecuada bien por aprobación judicial de la propuesta anticipada de convenio, por aprobación judicial del convenio aceptado por la junta de acreedores o por declaración judicial de apertura de la fase de liquidación (vid. arts. 109, 130 y 142 de la LC), a salvo la excepción del transcurso del plazo de un año. Del estudio sistemático de los artículos 8, 9, 84 y 154 de la Ley Concursal resulta que la consideración de que un determinado crédito es un crédito contra la masa al efecto de obtener la anotación preventiva del embargo decretado como consecuencia de su impago, no corresponde realizarla al propio titular del crédito por sí, ni menos aún puede entenderse apreciable de oficio por el Registrador dado lo limitado de los medios de que dispone a este efecto. Deberá ser el juez del concurso el que deba llevar a cabo esta calificación, de acuerdo con la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presenta la administración del concurso.

Resolución de 14-3-2013  
(BOE 15-4-2013)  
Registro de La Coruña, número 6

#### CONCURSO DE ACREDITORES: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.

Corresponde al juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta

al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. Esta necesidad de adopción por el órgano judicial competente, cuya «jurisdicción es exclusiva y excluyente» en términos tanto de la Ley Concursal como de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, basada en motivos de orden público, se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral y el Registrador de la Propiedad debe denegar la práctica del asiento solicitado si, como en el presente caso, es dictada por un órgano judicial distinto del órgano judicial que tiene atribuida la competencia concursal.

Resolución de 14-3-2013

(*BOE* 15-4-2013)

Registro de Torrejón de Ardoz, número 3

#### **HERENCIA: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA. DERECHO DE ACRECEL: REQUISITOS.**

Respecto de la cuestión relativa al pretendido acrecimiento que, según se expresa en la escritura calificada se produciría en favor de los legitimarios por el mero hecho de la renuncia a la herencia por la instituida heredera, en modo alguno puede soslayarse en este expediente la literalidad de la disposición de la testadora en sentido de instituir como heredera, en todos sus bienes derechos y acciones, a su hermana (luego renunciante) a quien no designa sustituto, con lo que es evidente que está contemplando la presencia de un único heredero en su sucesión. Por ello la atribución o reserva de legítima que la testadora expresa a la vez en favor de sus padres necesariamente ha de entenderse ordenada no a título universal sino particular, a título de legado, de modo que no puede tener lugar el derecho de acrecer en favor de ellos por la renuncia de la heredera universal instituida. Siendo evidente que la única heredera designada sin sustituto por la causante en su testamento se ha apartado de su sucesión, ha de abrirse la sucesión «abintestato» por ineludible aplicación del artículo 912.3.o) del Código Civil, pues la heredera ha repudiado sin tener sustituto y sin que haya lugar al derecho de acrecer. Por ello, en este concreto supuesto, la determinación de quiénes sean los llamados requerirá, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, el otorgamiento de acta notarial para la declaración de herederos abintestato, instrumento que deviene así título inexcusable de la sucesión hereditaria.

Resoluciones de 19 y 21-3-2013

(*BOE* 17-4-2013)

Registro de Lepe

#### **PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.**

Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación a la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados

con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Teniendo en cuenta por tanto la importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (cfr. arts. 145 y 149 de la LH) y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria, la defensa del deudor y las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución —generalmente el acreedor— y a falta de este por el deudor titular de la finca, debe concluirse la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca.

Resoluciones de 20 y 21-3-2013

(*BOE* 17-4-2013)

Registro de Orense, número 3, O Carballiño

#### **RECTIFICACIÓN DE ERRORES EN EL REGISTRO: REQUISITOS.**

Como indicara la Resolución de 3 de octubre de 2012, podría rectificar de oficio el Registrador un error conceptual cuando el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente e independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados. Mas, en este caso, no es el título que causa la inscripción el que ha sido equivocadamente asentado sino que el error deriva de la redacción del Real Decreto de cobertura, jerárquicamente inferior a las normas con rango de Ley que regulan el patrimonio de la Tesorería General de la Seguridad Social (art. 51 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). Será preciso, por tanto, recabar el consentimiento de la Administración titular del dominio según el Registro —comunicación al efecto ya enviada por la registradora—, para, en su caso, proceder a la rectificación del asiento, con su conformidad o bien, en su defecto, resolución judicial firme ordenando la rectificación.

Resolución de 21-3-2013

(*BOE* 17-4-2013)

Registro de Jerez de la Frontera, número 2

#### **SEGREGACIÓN: FECHA DETERMINANTE DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.**

El principio de irretroactividad impera respecto de la legislación y la jurisprudencia, pero no respecto de la doctrina que las interpreta, y si bien las exigencias de los textos legales vigentes lo deben ser al tiempo del otorgamiento de la escritura, y la calificación del Registrador debe basarse en apreciar que el Notario ha exigido los controles administrativos vigentes en el momento de la autorización, para los actos puramente registrales, lo será respecto de los requisitos y autorizaciones exigibles en el momento de la presentación en el Registro.

Resolución de 22-3-2013

(*BOE* 17-4-2013)

Registro de Meco

#### **CONCURSO DE ACREDITORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO.**

El artículo 24 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal dispone, congruentemente que, practicada la anotación preventiva de concurso en los bienes o derechos inscritos en Registros públicos a nombre del deudor, no podrá anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el apartado 1 del artículo 55 de la propia Ley Concursal. Por lo tanto no ofrece duda que la declaración de concurso, aun provisional, impide anotar cualquier procedimiento de ejecución singular en tanto en cuanto no se acredite en el mismo, mediante testimonio de la resolución del Juez que entiende del concurso, que los bienes concernidos no están afectos a actividad profesional o empresarial del concursado.

Resolución de 1-4-2013

(*BOE* 23-4-2013)

Registro de Alicante, número 3

#### **PUBLICIDAD FORMAL: EXHIBICIÓN DE LOS LIBROS REGISTRALES.**

La expedición de publicidad formal exige que se pruebe, a satisfacción del Registrador, un interés directo, conocido y legítimo en el peticionario. De conformidad con la jurisprudencia del Tribunal Supremo y con las Instrucciones de la DGRN, el Registrador está obligado a la exhibición de los libros registrales a quien ostente y acredite interés, pero debe hacerlo por fotocopia y solo en la parte necesaria para satisfacer dicho interés. Dicha fotocopia no podrá ser retirada ni copiada por el interesado.

Resolución de 1-4-2013

(*BOE* 23-4-2013)

Registro de Colmenar Viejo, número 1

#### **CONCURSO DE ACREDITORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO.**

Tramitado un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, el auto que declara justificado el dominio a favor del promotor del expediente, y en tanto la finca objeto del expediente es parte de otra inscrita, no puede servir para reanudar el trámite sucesivo interrumpido. Por otro lado, deben cumplirse todos los requisitos formales y urbanísticos previstos para las segregaciones.

Resolución de 2-4-2013  
(*BOE* 23-4-2013)  
Registro de Olot

**OBRA NUEVA: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

No existe ninguna razón que justifique no exigir el certificado de eficiencia energética en una declaración de obra nueva realizada por un autopromotor para uso propio de una vivienda.

Resolución de 2-4-2013  
(*BOE* 23-4-2013)  
Registro de Sigüenza

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PROCEDIMIENTO.**

La rectificación de los asientos registrales ha de ajustarse a lo establecido en la legislación hipotecaria y no cabe hacerlo por una mera solicitud privada de uno de los titulares registrales.

Resolución de 3-4-2013  
(*BOE* 23-4-2013)  
Registro de Gergal

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ORDINARIA: ANOTACIÓN DE EMBARGO CADUCADA.**

Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente 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 3-4-2013  
(*BOE* 23-4-2013)  
Registro de Ibiza, número 2

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

En la calificación impugnada, el Registrador sólo funda sus dudas «por cuanto consta ya inscrito anteriormente otro exceso de cabida mediante acta de notoriedad promovida por un titular anterior». Si, como se ha dicho, la existencia de una previa inscripción de un exceso de cabida, por sí sola, no es argumento

suficiente para dudar acerca de la identidad de la finca, no es menos cierto que cuando, como acontece en el presente caso, ese previo exceso inscrito lo fue en virtud de un acta notarial que acreditó el hecho notorio de la cabida real de la finca, la que se tramita ahora debió justificar por qué ese «hecho notorio» es ahora distinto del acreditado anteriormente. No existiendo tal justificación, la duda del Registrador está plenamente fundada.

Resolución de 4-4-2013

(*BOE* 14-5-2013)

Registro de Casteldefels

**HERENCIA YACENTE: ESPECIALIDADES EN PROCEDIMIENTO MONITORIO DE LA LPH.**

Como ha puesto de relieve recientemente la Resolución de 23 de octubre de 2012, nuestro ordenamiento distingue diversos supuestos que reciben un tratamiento legal distinto de acuerdo con las especialidades de cada uno de ellos. En concreto y tratándose de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados —herencia yacente—, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el trato sucesivo, bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. No obstante, si se trata de un procedimiento monitorio previsto en la Ley de Propiedad Horizontal para la reclamación de cuotas no satisfechas por alguno de los propietarios de los pisos o locales, deben observarse las normas especiales que sobre notificaciones y legitimación pasiva se recogen en dicha Ley.

Resolución de 4-4-2013

(*BOE* 14-5-2013)

Registro de Torredembarra

**INFORME EMITIDO POR EL REGISTRADOR: SUPUESTOS EN QUE TIENE CARÁCTER VINCULANTE. ACTA NOTARIAL PARA RECTIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS Y CALIFICACIÓN CON FUNDAMENTO EN LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES.**

Como ya aclaró el TS en su sentencia de 31 de enero de 2001, el informe que emite el registrador a solicitud de un interesado solo puede tener carácter vinculante en los estrictos casos señalados en el artículo 253.3 de la LH. Es procedente que el registrador apoye su calificación para denegar la registración de un exceso de cabida en dudas acerca de la identidad de la finca, basadas dichas dudas en las bases gráficas registrales. Sin embargo, tratándose de un acta de las previstas en el artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, no es exigible que los titulares de las fincas colindantes presten su consentimiento ni que el trato sucesivo de dichas fincas se halle actualizado.

Resolución de 8-4-2013  
(*BOE* 14-5-2013)  
Registro de Madrid, número 17

**PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS PARA SU EMISIÓN.**

No procede emitir una serie de certificaciones solicitadas mediante un escrito en el que lo que realmente se pide es que el registrador se manifieste acerca de determinadas afirmaciones que se vierten en el mismo, poniendo en duda en algunos extremos la validez de asientos ya practicados.

Resolución de 8-4-2013  
(*BOE* 14-5-2013)  
Registro de Murcia, número 8

**CONCURSO DE ACREDITORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO UNA VEZ APROBADO EL CONVENIO.**

Aprobado el convenio, y en tanto no resulte del mismo ninguna limitación, que en ningún caso pueda suponer exclusión del principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor (cfr. art. 1911 del CC), debe entenderse que es posible la práctica de anotaciones preventivas de embargo, ordenadas por juzgados o Administraciones distintos del Juzgado de lo Mercantil que lo estuviera conociendo, por cuanto, como proclama el artículo 133 de la Ley Concursal desde la eficacia del convenio cesan todos los efectos de la declaración de concurso.

Resolución de 9-4-2013  
(*BOE* 14-5-2013)  
Registro de Ferrol

**EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.**

No puede practicarse la inmatriculación ordenada en un expediente de dominio cuando está referida a una superficie integrada en un edificio dividido horizontalmente.

Resolución de 9-4-2013  
(*BOE* 14-5-2013)  
Registro de Lillo

**CONCURSO DE ACREDITORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO ORDENADA EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL.**

Conforme a los artículos 55 y 56 de la Ley Concursal, la declaración de concurso supone la suspensión y la paralización desde luego de todo procedimiento de ejecución y que no cabe continuidad de los procedimientos ejecutivos que excepcionalmente admiten ejecución separada, hasta que no se acredite en el

mismo, mediante testimonio de la resolución del juez mercantil competente, que los bienes concernidos no están afectos a la actividad profesional o empresarial del concursado.

Resolución de 15-4-2013

(*BOE* 17-5-2013)

Registro de Almuñécar

#### OBRA NUEVA EN ANDALUCÍA.

Reitera el Centro Directivo su ya conocida doctrina respecto a la no necesidad de aportar el documento administrativo por el que se declara la obra en situación de asimilado a fuera de ordenación, ni la licencia de ocupación o acreditación de la adecuación de la edificación a los usos permitidos por el planeamiento, como requisitos preciso para inscribir una obra nueva por antigüedad.

Resolución de 15-4-2013

(*BOE* 17-5-2013)

Registro de Ronda

#### CUOTAS INDIVISAS: REQUISITOS PARA QUE SE EQUIPARE A PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

Este Centro Directivo, en Resolución de 10 de octubre de 2005, ha establecido que sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que pueda emplear el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca, no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que existe una parcelación ilegal, pues para ello sería necesario, bien que, junto con la venta de las participaciones indivisas se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio, que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación, elemento que no existe en el presente supuesto, por lo que, deducir del solo hecho de la venta de la referida cuota, que existe parcelación, es una conjeta en la que no se puede basar la calificación registral.

Resolución de 16-4-2013

(*BOE* 17-5-2013)

Registro de Escalona

#### INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COMPETENCIA TERRITORIAL DEL NOTARIO QUE AUTORIZA EL ACTA DE NOTORIEDAD.

Debe reiterarse el criterio de la Resolución de esta Dirección General, de 6 de julio de 2005, según la cual no puede suspenderse la inmatriculación por el hecho de que el acta de notoriedad haya sido autorizada por notario que no tenga competencia territorial en el término municipal donde estén situadas las

fincas, toda vez que no cabe aplicar por analogía lo que se establece para otros casos de inmatriculación.

Resolución de 16-4-2013  
(*BOE* 17-5-2013)  
Registro de Valdemoro.

**REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: MODIFICACIÓN DEL PROYECTO YA INS-CRITO.**

Habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación y estando inscrito bajo la salvaguarda de los Tribunales, no cabe ya, ni siquiera en el caso de que respondiera a una alteración del planeamiento, e incluso mediante una reiteración íntegra de todos los trámites previstos para el expediente reparcelatorio originario (vid. Resolución de 1 de diciembre de 2008), ni tampoco so pretexto de la realización de una operación jurídica complementaria de la reparcelación de las previstas en el citado artículo 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (vid. Resolución de 26 de marzo de 2007), introducir en aquel una modificación del alcance de la que ahora se pretende (que desborda claramente lo que es un mero error material o de hecho, como tampoco es una mera previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa, puesto que introduce alteraciones sustanciales en el contenido de los derechos inscritos al punto de alterar completamente su titularidad dominical), y que, en consecuencia queda fuera del ámbito de la aplicación propio de dicho precepto reglamentario. Por tanto, no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida si no media el consentimiento de los titulares registrales afectados o la oportuna resolución judicial supletoria.

Resolución de 17-4-2013  
(*BOE* 17-5-2013)  
Registro de Jaén, número 2

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES AL DE DOMINIO ANULADO POR SENTENCIA.**

En el presente supuesto ha sido anotado un embargo por deuda —en el caso tributaria— del titular registral cuya inscripción de dominio es anulada judicialmente. Pero ni consta del mandamiento que el titular del derecho de crédito garantizado haya sido parte en el procedimiento, ni que le haya sido personalmente notificado, ni consta que, en su día, haya sido anotada preventivamente la demanda, publicidad que le hubiera permitido conocer el procedimiento. Por tanto, en cuanto titular de un derecho cuya protección registral pudiera desaparecer en la sentencia con la que culmine el procedimiento, el acreedor no verá cancelado su asiento, que continuará garantizando el eventual procedimiento de apremio contra la finca objeto de anotación.

Resolución de 17-4-2013

(*BOE* 20-5-2013)

Registro de Rosas, número 2

**NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: CÓNYUGE CONFESANTE DE LA PRIVATIVIDAD DEL BIEN ADQUIRIDO POR SU CONSORTE.**

En el presente supuesto es evidente que la confesión de privatividad es uno de los actos incluidos en el supuesto de hecho del artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, no solo porque determina una modificación de la titularidad del bien, sino también por su trascendencia tributaria, dado que no se trata de uno de los actos exceptuados de presentación en la Oficina Liquidadora conforme al artículo 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Resolución de 18-4-2013

(*BOE* 28-5-2013)

Registro de Marbella, número 4

**TÍTULO INSCRIBIBLE: REQUISITOS DEL TÍTULO MATERIAL.**

No puede inscribirse, por no reunir los requisitos mínimos, una escritura, que se califica de elevación a público de documento privado, por la que se formaliza una oferta de compra de un inmueble —que no se describe sino que simplemente se identifica—, y en la que ni existe bilateralidad de contrato, ni conformidad del propietario, que no comparece, ni si saben si están o no cumplidas las condiciones de la futura compraventa, pues la oferta simplemente se completa con la incorporación de ciertos documentos, que se manifiesta suponen el pago de señal y la recepción de la oferta por quien se dice representante de la entidad bancaria vendedora, sin la más mínima acreditación.

Resolución de 18-4-2013

(*BOE* 28-5-2013)

Registro de Marbella, número 4

**ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: ADMISIBILIDAD.**

No cabe acceder a la anotación preventiva por defecto subsanable cuando la característica del defecto (carecer el documento de trascendencia registral) evidencia la naturaleza insubsanable del mismo.

Resolución de 19-4-2013

(*BOE* 28-5-2013)

Registro de Madrid, número 2

**HERENCIA ÍNTEGRAMENTE DIVIDIDA EN LEGADOS. ALBACEA: FACULTADES.**

Tratándose de una herencia íntegramente dividida en legados, corresponde a los legatarios asumir la función liquidatoria del patrimonio hereditario. Exis-

tiendo un albacea autorizado para la entrega de legados, hay que admitir que por acuerdo entre este y los dos legatarios afectados, y de conformidad con la interpretación que resulta más acorde a la voluntad de la testadora, sustituyan un legado en metálico por la entrega de los dos inmuebles con cuya venta se habría obtenido ese metálico.

Resolución de 19-4-2013  
(*BOE* 28-5-2013)  
Registro de Orense, número 3

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

Este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos», entre muchas otras) que el recurso a esta Dirección General sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias del asiento solicitado. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento; por ello, admitirse por esta Dirección General la rectificación de errores que pretende la anulación de un asiento, sería lo mismo que admitir el recurso contra una inscripción realizada.

Resolución de 20-4-2013  
(*BOE* 28-5-2013)  
Registro de La Vila Joiosa, número 2

**PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS.**

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y no puede procederse a su rectificación sin el consentimiento de sus titulares o sentencia dictada en procedimiento judicial seguido contra los mismos.

Resolución de 25-4-2013  
(*BOE* 28-5-2013)  
Registro de Baza

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ORDINARIA: FALLECIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL DEMANDADO.**

Tratándose de un caso en el que el titular registral que en su momento fue demandado, fallece después de practicada la anotación de embargo, debe el registrador comprobar que durante el proceso se ha realizado adecuadamente la sucesión procesal a los efectos del trámite sucesivo, determinando si se ha demandado a la herencia yacente (en los términos que este Centro Directivo tiene establecidos) o a quienes se acredite adecuadamente que son sus herederos.

Resolución de 25-4-2013  
(*BOE* 28-5-2013)  
Registro de Madrid, número 4

**PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTOS COLECTIVOS. PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD.**

La distinción entre actos colectivos y los que afectan *uti singuli* a cada propietario, solo supone admitir dos formas distintas de manifestar la voluntad de los titulares de los pisos y locales del edificio. Pero el hecho de que en los colectivos se admita que la voluntad de los propietarios se preste por los cauces del acuerdo adoptado en junta de vecinos, no supone que se exceptúen los demás principios registrales. En este sentido, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que determina que 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. La recta aplicación del principio de inoponibilidad recogido en el artículo 32 de la LH implica la prevalencia de los títulos inscritos frente a los que no han accedido al Registro.

Resolución de 26-4-2013  
(*BOE* 29-5-2013)  
Registro de Manacor, número 2

**HIPOTECA: PLAZO.**

El plazo es un elemento esencial en la hipoteca. Tratándose de hipoteca en garantía de obligaciones sujetas a condición suspensiva, si de la misma condición no resulta un plazo, será necesario fijar uno específico para el vencimiento de la obligación asegurada desde que se produzca su nacimiento.

**Registro Mercantil**

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

Resolución de 5-2-2013  
(*BOE* 18-3-2013)  
Registro Mercantil de Madrid

**CUENTAS. AUDITORÍA. SOCIEDADES DEL SECTOR PÚBLICO.**

Se les aplica la normativa general mercantil en el sentido de que, si no alcanzan dos de los límites establecidos en los artículos 257 y 258 LSC en dos