

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL

RESUMEN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

Coordinado por Juan José Jurado Jurado

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 23-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, número 2.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: DETERMINACIÓN.

Una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen, no puede el registrador exigir más especificaciones.

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 sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado. Además, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

Si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes —que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico—, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido

de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos —cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil—), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia —el carácter legal de dicho régimen— al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate.

Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2011, una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial, desvaneciéndose así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen, no puede el registrador exigir más especificaciones, pues según el artículo 159 del Reglamento Notarial, «basta la declaración del otorgante», entendiéndose este Centro Directivo, como ha quedado expuesto, que dicha manifestación se recogerá por el notario, bajo su responsabilidad, tras haber informado y asesorado en Derecho a dicho otorgante.

Entre los hechos que afectan al régimen económico a que se refiere el art. 266 RRC no está la compra de un bien porque ni este hecho se refleja en el Registro Civil ni por sí afecta al régimen o estatuto a que están sujetas las relaciones económicas conyugales (vid., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de noviembre de 1994 y 5 de julio de 1995).

Resolución de 23-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Elche, número 4.

MONTES PÚBLICOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Se produce el derecho de tanteo y retracto en caso de transmisión de finca enclavada en monte público.

Los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración que recoge la Ley de Montes y reconocen y en algunos supuestos amplían las legislaciones de las distintas Comunidades Autónomas no hacen sino incidir en la función social de dicha propiedad. En línea con lo anterior, corresponde a los propietarios de los montes o fincas enclavadas o colindantes con un monte público la obligación de comunicar la transmisión que se pretende efectuar a fin de facilitar el ejercicio de tal derecho.

Para el estudio de esta cuestión en particular hay que partir del análisis del citado artículo 25.2 de la Ley de Montes. No se puede entender limitado el derecho de adquisición preferente al caso de transmisión de montes enclavados en un monte público o colindantes con él, con exclusión de los restantes tipos de fincas, cuando el legislador ha incluido expresamente a las fincas enclavadas en un monte público o colindantes con él. Se trata de una fórmula disyuntiva, fincas o montes, no fincas que sean montes o solo montes, obviando el término fincas. De hecho, no se puede interpretar una norma de manera que quede excluido un término

comprendido en ella, sino que será necesario buscar la interpretación que dote de sentido a la norma entera (artículos 3 y 1284 del Código Civil) que, en este caso, además, no ofrece oscuridad ni ambigüedad, pues habla de fincas o montes. A la misma conclusión se llega si se aplica el criterio gramatical en la interpretación del artículo 40.2 de la citada Ley Forestal de la Comunidad Valenciana. Esta ha sido de hecho la interpretación que también ha hecho la jurisprudencia. Debe considerarse por tanto correcta la actuación de la registradora al exigir la acreditación de la notificación fehaciente prevista en el apartado 4 del artículo 25 de la Ley de Montes a las Administraciones titulares de los montes públicos colindantes o que contienen al enclavado para poder practicar la inscripción, de conformidad con el apartado 5 del mismo artículo.

De manera subsidiaria, aun cuando se llegase a la conclusión de que solo procede el derecho de adquisición preferente en caso de transmisión onerosa de montes enclavados en montes públicos o colindantes con él, en este caso las fincas transmitidas colindantes se describen según el Registro como terrenos y resulta imposible para el registrador valorar si las fincas transmitidas tienen la condición de monte (es necesario recordar que según el artículo 5.1 de la Ley de Montes «tienen también la consideración de monte: (...) c) Los terrenos agrícolas abandonados que cumplan las condiciones y plazos que determine la comunidad autónoma, y siempre que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal. d) Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal, de conformidad con la normativa aplicable»; en parecidos términos, el artículo 2 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana). Su control se limita a exigir la acreditación de la correspondiente notificación a la Administración titular del monte colindante.

Resolución de 23-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 7.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN.

No es inscribible el decreto de adjudicación de una ejecución hipotecaria que se ha basado en un valor de tasación distinto del que aparece inscrito.

Durante la «fase de seguridad» de la hipoteca, es decir, antes de interponerse la demanda ejecutiva, es innecesario el consentimiento para la modificación del tipo de subasta por parte de los titulares registrales de cargas posteriores, ya que la inscripción del valor de tasación no atribuye por sí misma derecho alguno a esos titulares posteriores hasta la utilización de los correspondientes procedimientos ejecutivos hipotecarios, pues, hasta ese momento, el ejecutante puede desvirtuar la expectativa que tienen a un posible sobrante acudiendo a otros procedimientos distintos a la ejecución hipotecaria para llevar a cabo la ejecución (la ejecución ordinaria o el procedimiento declarativo). No resulta permitido la inscripción de un pacto que por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar o se está desarrollando, y con el que sólo se pretende

subsanan, a posteriori, las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, o favorecer los intereses del acreedor en la adjudicación, ya que con ello se vulneran los derechos que del citado artículo se infieren a favor del deudor, del dueño de la finca hipotecada y de los titulares de cargas posteriores.

No procede analizar en este recurso las razones por las que una cifra, que señala únicamente el importe del principal garantizado con la hipoteca, se ha tenido en cuenta en la ejecución como tipo de tasación para la subasta, pues lo cierto es que, registralmente, el precio pactado como tipo para la subasta era distinto y se encontraba inalterado en el momento de interposición de la demanda ejecutiva, y ese concreto dato registral y no otro distinto fue el que se consignó en la certificación registral de dominio y cargas expedida a efectos de la ejecución.

En el procedimiento de ejecución hipotecario directo, sólo podrán salir las fincas a subasta por el tipo o valor que a efectos de subasta pactaron las partes, y figuraba en el cuerpo de la inscripción en el Registro, y no otro valor distinto, aunque se basase en el certificado de tasación que se incorporó a la escritura y que, a su vez, sirvió de base para pactar dicho valor de tasación. Debe prevalecer, a efectos de la inscripción registral del testimonio del decreto de adjudicación, el principio expuesto de que la ejecución hipotecaria deben ajustarse estrictamente a los requisitos y trámites procedimentales legalmente establecidos; especialmente si tenemos en cuenta que la circunstancia de que las fincas salieran a subasta por una valoración superior a la legal sí puede perjudicar al deudor y a los acreedores posteriores inscritos, en la medida en que un tipo alto de la finca subastada puede desincentivar la concurrencia de postores, como así ocurrió finalmente, propiciando un valor de adjudicación inferior por aplicación de las normas procesales.

Por otra, frente a la afirmación de la parte recurrente de falta de competencia de la registradora de la Propiedad para calificar el testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria, debe señalarse que entre los requisitos de cumplimiento imperativo en las ejecuciones hipotecarias a que se ha hecho alusión anteriormente se encuentra el tipo de tasación para subasta, que debe ser el que conste inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de la finca que se va a ejecutar, en el momento de presentación de la demanda ejecutiva, el cual, por tanto, constituye una circunstancia calificable por el registrador al amparo de los artículos 132.4 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, como el obstáculo que es que surge del Registro.

Resolución de 29-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 55.

HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y PROTECCIÓN DE LEGITIMARIOS.

Se confirma la doctrina del Centro Directivo relativa a la protección de los legitimarios del transmisario.

Históricamente, doctrina y jurisprudencia han debatido sobre la existencia de una o varias delaciones hereditarias al fallecer con posterioridad a los causantes el transmitente, debiendo ser en definitiva los transmisarios los que lleven a cabo

la emisión de la correspondiente declaración de voluntad en torno a la aceptación o repudiación de la herencia de los causantes. En el año 2013, fue el Tribunal Supremo el que zanjó en parte esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que «(...) el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente». Esta misma tesis ha seguido la doctrina de este Centro Directivo.

No obstante, más que en la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios adquieren la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y sólo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos.

Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el ius delationis también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (artículo 1000.1.º del Código Civil). Desde que el transmitente muere —aunque su herencia abierta aún no haya sido aceptada—, se defiende la legítima, por lo que no puede quedar menoscabada. Así se asegura la mejor protección de las legítimas, sin que haya necesidad de contradecir el indudable carácter personalísimo de la opción que implica el ius delationis. Aunque el transmisario que ejercita positivamente el ius delationis adquiere la condición de heredero directamente del primer causante, su contenido viene delimitado por la vocación al transmitente; al formar tal derecho parte de la herencia del transmitente, con ese derecho —y, por ende, con la herencia del primer causante— debe satisfacerse a los legitimarios del transmitente.

Resolución de 29-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 6.

TITULARIDAD OB REM: REQUISITOS.

Para que la titularidad de dos fincas pueda entenderse vinculada ob rem es necesario que conste establecida por ley o por un claro pacto de los titulares inscrito en el Registro.

La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de ob rem de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca ob rem corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como señalaba la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades ob rem, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca (en ese caso) de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente.

Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la ley, o bien resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2007), pues tal y como manifestó esta Dirección General en la Resolución de 22 de abril de 2016, dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad ob rem deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares.

En el supuesto concreto, se debate si la participación indivisa de finca que ahora se vende, y que fue adquirida como consecuencia de las adjudicaciones hereditarias, constituye una propiedad vinculada ob rem a la vivienda, en cuyo caso no cabría vender esas porciones indivisas sino juntamente con la vivienda o, por el contrario, se trata de un mero pacto obligacional sin efectos reales. En el Registro consta lo siguiente: «Las señaladas plazas de garaje tendrán la consideración de elemento accesorio para el servicio de la vivienda y en consecuencia se obligan expresamente a no transmitir la plaza de garaje adquirida sino conjuntamente con la vivienda correspondiente a cada uno de ellos». Ciertamente, la redacción carece de la precisión necesaria, dado que ni hay relación de una vivienda concreta con una participación indivisa de local de garajes, ni se expresa vinculación de cada una de las plazas de garaje a una vivienda concreta, ni se determina que el elemento —la plaza da aparcamiento— sea una propiedad conectada ob rem a otra —la vivienda—, ni se identifica cada participación indivisa de finca como anexo a una vivienda determinada. Debe concluirse, por tanto, la vinculación ob rem no consta debidamente formalizada.

Resolución de 29-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de San Vicente de Raspeig.

SEGREGACIÓN: LICENCIA.

Se analiza un caso de segregación de una finca que tiene vinculada ob rem un solar.

Los titulares registrales de la finca matriz proceden a segregarla con la preceptiva licencia municipal, pues esto no se discute, y a modificar la relación jurídica ya existente entre dicha finca y el solar colindante, que se encuentra vinculado

ob rem a aquélla. Al dividirse en dos fincas resultantes, la nueva relación jurídica con el solar colindante se resuelve mediante la respectiva vinculación ob rem de cada finca resultante con una cuota indivisa de dicho solar, aclarándose en diligencia notarial de subsanación que la vinculación es con la cuota indivisa, esto es, sin referencia a superficie concreta. De esta forma, resulta clara la voluntad de las partes de que el solar colindante sea de titularidad común, mediante la atribución de la titularidad de respectivas cuotas indivisas a los propietarios de los dos locales resultantes, sin que exista pacto alguno de asignación de uso exclusivo de porción determinada del mismo que podría justificar, en su caso, una licencia específica.

Ahora bien, la licencia de segregación aportada no sólo contempla la vinculación ob rem del solar colindante, sino que parece suponer, sin la precisión adecuada, la atribución ob rem de metros cuadrados concretos a cada finca resultante, pero como se ha explicado, esta división material no se encuentra contenida en el documento presentado, ni en el informe de validación gráfica aportado. Por tanto, existen dudas objetivas en cuanto a si el Ayuntamiento ha autorizado la segregación considerando, con carácter condicionante, la vinculación a cada elemento resultante de metros cuadrados concretos del solar colindante, lo que no resultaría acorde con la escritura calificada, pues exigiría atribuir derechos de uso exclusivo o la propia segregación del mismo, o bien, por el contrario, simplemente la referencia de la licencia a metros supone un mera división ideal o abstracta de la superficie total, lo que adolecería de cierta imprecisión que podría ser aclarada con el informe técnico al que se remite la propia licencia, si del mismo resulta con claridad que la finca registral vinculada ob rem se mantiene indivisa, tal y como refleja la escritura calificada. Por lo que es en este sentido en el que debe confirmarse la calificación.

Resolución de 29-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 10.

DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDAFAMILIAR EN PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.

Se reitera la doctrina sobre la necesidad de fijar un plazo de duración del derecho de uso si los hijos son mayores de edad.

La primera de las objeciones expresadas en la calificación impugnada debe ser confirmada, pues en el título presentado a inscripción, como reconoce la misma recurrente, faltan los datos descriptivos de la vivienda cuyo uso es objeto de atribución y las circunstancias personales de dicha señora, sin que la registradora exija que se especifiquen las circunstancias de identificación de su hijo. Por lo demás, no pueden ser tenidos en cuenta en la resolución de este recurso los documentos que sobre tales datos descriptivos de la finca y de identificación personal se aportan junto con el escrito de impugnación, lo que se entiende sin perjuicio de que dicha documentación pudiera ser presentada de nuevo y generar una nueva calificación por parte de la registradora.

También debe confirmarse la calificación respecto de la exigencia de determinación del plazo de duración del derecho de uso atribuido. Este contenido patrimonial del derecho de uso, y la posibilidad de su acceso al Registro de la Propiedad, tienen como consecuencia que, con independencia de que se trate, como ya se ha expresado, de un derecho encuadrable dentro de la categoría de los derechos familiares, deban ser respetadas las reglas relativas a los derechos cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretenda y a las exigencias derivadas de los principios hipotecarios. Y tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. En consecuencia, puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales —si bien, resultarán de modo indirecto— que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho.

En el presente caso, se atribuye el uso de la vivienda familiar a la esposa por estimarse su interés como más digno de protección, toda vez que con ella convivía en ese momento un hijo mayor de edad carente de independencia económica. El carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido a dicha señora, habida cuenta además de la mayoría de edad del hijo mencionado.

Resolución de 29-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Cieza, número 1.

TÍTULO INSCRIBIBLE: RECTIFICACIÓN.

Procede rectificar una escritura que se otorgó sin tener en cuenta que la finca transmitida tenía una superficie distinta por la existencia de una segregación anterior.

Las circunstancias del presente caso determinan que estamos ante una inexactitud o error del título calificado respecto al contenido del Registro, puesto que al otorgarse la escritura de compraventa, en el año 1984, no se tuvo en cuenta una segregación inscrita previamente. Por tanto, no estamos ante una inexactitud registral, sino ante un título erróneo, que debe ser rectificado, en el sentido de atender a la segregación que consta por nota al margen de la inscripción 1.^a de la finca 4.536, objeto del presente expediente.

El principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Aunque dicho precepto, al regular el principio registral de tracto sucesivo, literalmente sólo se refiere al aspecto subjetivo del principio, es decir, a la necesaria coincidencia entre la persona

que otorga o en cuyo nombre se otorga el acto o contrato inscribible y el titular registral, lo cierto es que del artículo 38 de la propia ley, con su presunción de que los derechos reales inscritos existen en la forma determinada por el asiento respectivo, se desprende la exigencia del tracto sucesivo objetivo, es decir, la coincidencia entre el objeto de derecho tal como aparece configurado en el Registro y como se hace en el título que se pretende inscribir. Por tanto, debió tenerse en cuenta dicha segregación al describir la finca y haberse concretado en el mismo la descripción de la finca resto.

En el presente caso, no es que no se describa en el título calificado de 1984 la finca resto no descrita registralmente, ni se acompañe su georreferenciación, sino que lo que no se ha tenido en cuenta en la descripción de la finca la segregación practicada, lo que puede generar dudas en el registrador respecto a la identidad del objeto del contrato, es decir, la finca registral 4.536.

En conclusión, el supuesto del presente caso no tiene encaje en ninguno de los tres primeros párrafos del artículo 153 del Reglamento Notarial. Pero, sí cabría obviamente, la rectificación con consentimiento del comprador (conforme al cuarto párrafo último inciso del artículo 153), como único que puede resultar perjudicado por el error, al desconocer que la finca que adquiere tiene 39 metros cuadrados menos de los expresados en la escritura de compraventa para subsanar el error en el consentimiento sobre la descripción de la finca objeto del contrato de compraventa, puesto que la recurrente sigue hablando de una finca con 5.031 metros cuadrados. Ese consentimiento del comprador deberá expresarse en escritura pública en la que se subsanará el error por el notario sustituto del protocolo, para confirmar el consentimiento otorgado en el título. Pero, además, no constando en el Registro el lindero por el que se efectúa la segregación, deberá solicitar la rectificación y actualización de la descripción de la finca.

Resolución de 30-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de La Rinconada.

VIVIENDA FAMILIAR: ART. 1320 CC Y NOVACIÓN DE HIPOTECA.

No es exigible el consentimiento del cónyuge para una novación de hipoteca sobre vivienda familiar si el contenido de la novación no agrava el riesgo de disposición de dicha vivienda.

La técnica de tutela prevista en el art. 1320 del Código Civil se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges: tanto de aquel que ostenta la titularidad sobre la vivienda o la titularidad del derecho sobre ella como del otro cónyuge. A través de esta técnica, el precepto prohíbe el ejercicio de todo derecho que suponga atentar, bajo cualquier forma, contra el goce pacífico del inmueble en que los cónyuges han fijado el alojamiento familiar. El consentimiento requerido para el acto de disposición es exclusivamente el del cónyuge del titular de esa vivienda o del derecho sobre ella y no el de los hijos. La oposición de los hijos que convivan con sus progenitores y con los demás hermanos en esa vivienda, incluso aunque sean mayores de edad, es irrelevante por completo. Es indiferente

cuál de los dos cónyuges sea el propietario o el titular del derecho sobre la vivienda (así lo consideró la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1994). Es indiferente la fecha en que la hubiera adquirido la vivienda o el derecho sobre ella. Es indiferente cuál sea el régimen económico del matrimonio.

Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige —para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento o la autorización prescritos en el artículo 1320 del Código Civil— bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así.

De los anteriores razonamientos se desprende que la constitución de hipoteca, en tanto que acto de disposición que comporta la sustracción —siquiera meramente potencial— de la vivienda al uso de la familia habrá de contar con el consentimiento a que se refiere el citado artículo 1320 del Código Civil. Y lo mismo puede predicarse de la novación del préstamo con garantía hipotecaria que implique aumento de la responsabilidad garantizada por este gravamen. Por el contrario, no puede extenderse esta conclusión a la novación del préstamo que —como ocurre en el caso del presente recurso— alcance únicamente al tipo de interés ordinario, los intereses de demora así como las causas de vencimiento anticipado del préstamo, sin que —como expresamente se hace constar en la misma escritura calificada— exista ampliación de la responsabilidad hipotecaria. Y es que, en este supuesto, no puede entenderse que la modificación del contrato de préstamo aumente las posibilidades de que el bien en cuestión desaparezca del patrimonio del prestatario, por la ejecución en caso de impago de la deuda garantizada con el derecho real.

Resolución de 30-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Vigo, número 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Se reitera la doctrina sobre la denegación de la inscripción de una base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El alcance del objeto del expediente del artículo 199 es inscribir la georreferenciación, con la consiguiente rectificación de la superficie y linderos de la descripción literaria para adaptarla a lo que resulta de la inscripción de la georreferenciación. Por ello, el alcance del mismo no puede limitarse a una mera rectificación de linderos, sin extenderse a la rectificación de la superficie, como parecen pretender los otorgantes del título calificado y ahora recurrentes en el escrito de interposición del recurso, pues la misma es consecuencia de la inscripción de la georreferenciación.

La segunda de las manifestaciones del principio de legalidad es la necesaria calificación registral, consistente en el examen por el registrador del título material y formal presentado, para comprobar que reúne los requisitos legales para su

validez y eficacia y resolver si procede su inscripción, suspensión o denegación. Al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Por ello, los recurrentes en su escrito de interposición del recurso realiza una interpretación errónea del artículo 98 del Reglamento Hipotecario y obvia lo dispuesto en el artículo 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que el registrador invoca dudas en la identidad de la finca, lo que entra dentro del ámbito de su calificación.

Como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de julio de 2022 o 28 de julio de 2023, entre otras, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vistas distinto. El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas y a la utilidad económica que puede obtenerse de la misma, como reveladora de una capacidad económica. El Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real, contemplando el ámbito de facultades que el ordenamiento jurídico concede al titular respecto de la cosa objeto del derecho real. Esta distinta naturaleza determina que el alcance de los expedientes del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario y del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sean distintos. En el expediente catastral de subsanación de discrepancias, el Catastro puede actuar de oficio, conforme al artículo 18.1, o a instancia de los interesados, conforme al artículo 18.2, actuando el notario como colaborador de la institución catastral.

Por ello, declaro la Resolución de 28 de julio de 2023, que tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias de artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, la calificación del registrador denegando la inscripción de una base gráfica ha de estar debidamente fundamentada desde el punto de visto jurídico. No puede el registrador limitarse a una referencia genérica a los preceptos que a su juicio han sido infringidos, sino que debe indicar que preceptos concretos son aplica-

bles al caso debatido, y por qué los considera infringidos. En el presente caso, la registradora funda su calificación en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, del que se desprende que para que el registrador pueda inscribir la georreferenciación, lo que se extiende también a dar tramitación al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no debe tener dudas en la identidad de la finca.

La calificación negativa del registrador a iniciar el procedimiento por eventual invasión del dominio público debe aclarar si la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía. De hallarnos ante este segundo supuesto, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199, con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador. Ello es lo que parece ocurrir en el presente caso, por lo que lo procedente sería dar trámite al expediente del artículo 199. Sin embargo, otra circunstancia refuerza la nota de calificación negativa en lo referente al no inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad. Dicha circunstancia es la falta de coherencia interna del título calificado en cuanto a la descripción literaria de la finca con respecto a la georreferenciación incorporada.

Resolución de 30-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete.

HIPOTECA: MODIFICACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN.

Cuando la hipoteca se encuentre en «fase de ejecución», tal procedimiento de rectificación ya no es posible en presencia de titulares de cargas posteriores.

El objeto del recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o, al contrario, debe inscribirse el negocio celebrado; circunscribiéndose también la resolución, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la calificación que hayan sido objeto del recurso, y no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que eventualmente contuviera la escritura o documento calificado.

Lo que este artículo 40 viene a expresar, con carácter general, es que el asiento registral inexacto o erróneo vale como «exacto» en beneficio del tercero hipotecario en quien concurran las circunstancias que según el artículo 34 de la Ley Hipotecaria son imprescindibles para ser protegido por el principio de fe pública registral. De ahí la importancia de rectificar cuanto antes el contenido de la inscripción que se considere inexacta, por parte del titular afectado, antes de que pueda surgir la figura de un tercero protegido. En consecuencia, el tipo de subasta pactado que consta erróneamente recogido en el Registro de la Propiedad, como también ocurre, por ejemplo, la cuantía diferente de un concepto de la responsa-

bilidad hipotecaria inscrita surtirá todos los efectos que la Ley tenga anudados a su inscripción registral mientras esta no se rectifique legalmente.

El método empleado en este caso para la rectificación, la aportación del título que propició la inscripción, es el correcto en este supuesto (artículo 213 de la Ley Hipotecaria), pero no así el momento elegido para la misma por parte del acreedor ejecutante, que fue cesionario del crédito hipotecario. La regla general, cuando la rectificación se solicita después de que se produzca la existencia de titulares registrales posteriores de dominio y cargas, es la necesidad del consentimiento de los mismos o de la correspondiente resolución judicial en que estos fueran parte.

Es cierto que la citada Resolución de 26 de octubre de 2016 afirmó que “el consentimiento para la modificación del tipo de subasta por parte de los titulares registrales de cargas posteriores es innecesario” pero también que tal innecesariedad sólo se refería “durante la fase de seguridad de la hipoteca”. Debemos proclamar ahora que si se pretende inscribir el pacto de reducción del precio para subasta de una finca hipotecada, cuando ya no estamos en fase de seguridad de la hipoteca, sino en fase de ejecución —y más aún cuando como en el presente caso esta ya ha sido ejecutada y adjudicada la finca por el procedimiento especial de ejecución directa contra los bienes hipotecados—, ya no resulta permitido acceder a la inscripción de un pacto que por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar, y que en definitiva sólo pretende subsanar a posteriori las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, y con ello, vulnerarse los derechos que del mismo artículo se infieren a favor de los titulares de cargas posteriores.

Cabe concluir que en los casos de inexactitud registral por error en la constatación del tipo de subasta, es posible la rectificación tabular con la sola presentación de la escritura de constitución de hipoteca o, en su caso, de la escritura de novación del préstamo hipotecario, aunque existan cargas posteriores, siempre que la hipoteca se encuentre en «fase de seguridad», sin necesidad que presten su consentimiento para la modificación del tipo de subasta los titulares registrales de esas cargas posteriores. Por el contrario, cuando la hipoteca se encuentre en «fase de ejecución», tal procedimiento de rectificación ya no es posible en presencia de titulares de cargas posteriores, tanto por aplicación las normas procesales que regulan la ejecución (artículos 682 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), como porque en tal caso la rectificación de los errores de la inscripción de hipoteca no les puede perjudicar (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Resolución 30-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Órgiva-Ujívar.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

Se reitera la doctrina sobre la denegación de la inscripción de una base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca

coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación del cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar sobradamente acreditada su colindancia en el presente expediente, extremo éste no controvertido en el mismo escrito de recurso. En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Resolución 31-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Tías.

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO

Un certificado sucesorio en el que solo consta lo relativo a uno de los llamados a la herencia es incompleto a los efectos de practicar la inscripción.

Para resolver la concreta cuestión planteada, debe tenerse en cuenta que el certificado sucesorio europeo, tal como es previsto en el título VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, tiene la consideración de título sucesorio a los efectos del Registro. En general, dicho certificado servirá de título formal acreditativo de la cualidad de heredero (cfr. el apartado 2 del artículo 69 del Reglamento), si bien, a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad habrá de ser complementado en su caso por los requisitos impuestos por la ley nacional para la práctica de aquélla.

Desde el punto de vista formal, la doctrina de este Centro Directivo admite (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») como suficiente a los efectos del Registro, que al ser el testamento el título fundamental en la sucesión testamentaria y conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, aquél ha de aportarse al Registro, bien sea en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario

relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo relacionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto. También ha venido sosteniendo esta Dirección General que puede inscribirse la escritura de adjudicación de herencia basada en un acta de declaración de herederos si en aquélla se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por lo que interesa en el presente caso, la autoridad de origen, en coherencia con la ley europea —artículo 67 del Reglamento (UE) n.º 650/2012—, responderá de que los extremos que vayan a ser certificados «hayan sido acreditados con arreglo a la ley aplicable a la sucesión o en virtud de cualquier otra ley aplicable a extremos concretos de la herencia». Concretamente: «i) la ley aplicable a la sucesión y los extremos sobre cuya base se ha determinado dicha ley; j) la información relativa a si la sucesión es testada o intestada, incluyendo la información sobre los extremos de los que se derivan los derechos o facultades de los herederos, legatarios, ejecutores testamentarios o administradores de la herencia». Así, dado que se trata en este supuesto de una sucesión intestada, para la apreciación de quienes son llamados, es precisa, bien la aportación de la copia autorizada del acta de declaración de herederos, o bien el testimonio por exhibición o relación, con afirmación en este último caso de que en lo omitido no existe nada que modifique lo inserto o fórmula similar, o, en otro caso, que en el certificado sucesorio consten, como título sucesorio, los datos completos que determinen quienes son los llamados y en consecuencia quienes tienen que prestar su consentimiento para la partición y adjudicación hereditaria. En el supuesto concreto, sólo uno de los llamados a la herencia figura designado en el certificado sucesorio europeo, con lo que éste resulta incompleto o parcial.

Resolución de 31-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Gérgal.

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

Existiendo dudas sobre la posible invasión de finca inmatriculada, procede aplicar el procedimiento del 199 LH aunque se trate de una inmatriculación del 205.

Entre la finca que se pretende inmatricular y la ya inmatriculada existen tanto indicios de coincidencia (mismo número de calle y referencia catastral) como indicios de no coincidencia [existencia de número 6(...) y 6(...), y posible asignación errónea de referencia catastral en base a un simple recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles]. Por tanto, la nota de calificación negativa no debió ser denegatoria (pues no hay certeza de coincidencia), sino suspensiva de la inmatriculación pretendida (al existir solo dudas fundadas de coincidencia). Y en aplicación de la doctrina de este centro directivo que consta en la Resolución de 20 de octubre de 2022, por las razones y fundamentos jurídicos que en ella se detallan, «(...) no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador

tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199».

Resolución de 31-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Monóvar.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

Se reitera la doctrina sobre la denegación de la inscripción de una base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación del cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar sobradamente acreditada su colindancia en el presente expediente, extremo éste no controvertido en el mismo escrito de recurso. 6. En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Resolución 31-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 4.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: LEGITIMACIÓN PARA INICIARLO.

Puede iniciar el procedimiento uno de los condueños de la finca, pero habrá que notificar a los demás.

En la Resolución de 28 de febrero de 2023 considera esta Dirección General que admite la legitimación del titular de una cuota indivisa sin necesidad de consentimiento del otro, reseñando que en tal caso ha de entrar en juego la previsión del artículo 199 de la Ley Hipotecaria de notificar a los titulares de las demás cuotas. Es decir, interpretando el artículo 199 debemos considerar al titular registral de una cuota en condominio como legitimado para solicitar por sí solo el inicio del expediente, considerándolo como titular registral del dominio, como exige el primer párrafo del artículo 199.1. Y con relación al condómino no solicitante, será notificado, aplicando el segundo párrafo del citado artículo. La rectificación de la descripción de la finca, para adaptarla a la realidad física, no perjudica, sino que beneficia al otro comunero, pues su cotitularidad registral goza de una protección registral más intensa, al poder extenderse a la ubicación y delimitación geográfica del objeto de su derecho, por aplicación del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 31-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Alicante, número 4.

FINCA REGISTRAL: FINCA INSUFICIENTEMENTE DESCRITA.

Constando en el Registro una finca resto sin una descripción completa, es necesario completar ahora cuando se transmite esa descripción con la inscripción de su oportuna georreferenciación.

La redacción vigente del artículo 9 de la Ley Hipotecaria permite la incorporación de la georreferenciación como circunstancia necesaria o potestativa de la inscripción. Será necesaria en las operaciones a las que se refiere el artículo 9.b), párrafo primero, entre las que enumera la segregación. La forma de practicar la inscripción no está dentro del ámbito de aplicación del principio de rogación, puesto que el mismo se limita la solicitud de inscripción, mediante la presentación del título en el Registro. Pero, si el registrador califica positivamente el título, deberá redactar el asiento con las circunstancias del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Y dentro de esas circunstancias, la única cuya calificación negativa permite la práctica del asiento es la relativa a la georreferenciación.

Respecto a las operaciones de modificación de entidades hipotecarias, estas son actos jurídicos de riguroso dominio, consistentes en alteraciones formales o librerías de fincas inscritas, que pueden no tener una repercusión en la realidad física. Antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, los artículos 47, primer párrafo, y 50 del Reglamento Hipotecario, exigían la descripción de la finca resto solo cuando fuera posible. Si no lo era, debía expresarse por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. Sin embargo, la aplicación de las citadas normas hoy debe considerarse residual.

En el presente caso estamos ante la compraventa de una finca resto, que no se describió en su día, cuando se inscribió la segregación en 2008. Por tanto, la cuestión que centra el objeto del debate que se plantea en este recurso es si dicha doctrina es aplicable a una finca resto, sin descripción, cuya segregación se inscri-

bió antes de entrar en vigor la Ley 13/2015. La respuesta debe ser afirmativa, utilizando el mismo argumento por el cual debe aportarse la georreferenciación de una finca segregada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pero presentada en el Registro después de dicha entrada en vigor. En este sentido se pronunció la Resolución de esta Dirección General de 13 de marzo de 2018, cuando declaró que no se exige que se incorpore la georreferenciación de la finca resto, hasta que se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo.

Por ello, la descripción de la finca resto que existe en el Registro, una vez que la misma ha entrado en el tráfico jurídico no puede mantenerse, puesto que no cumple con los requisitos que para su descripción establece el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, al no expresar su concreta superficie. En la citada escritura, más que faltar la georreferenciación de la finca resto, como manifiesta el registrador en su nota de calificación, lo que falta manifestar es si la georreferenciación incorporada a la escritura se corresponde con la realidad física actual de la finca tras la segregación. Y en caso de no corresponderse con dicha realidad, por no haber tenido en cuenta la georreferenciación catastral la segregación de los 213 metros cuadrados, es cuando se hubiere debido incorporar la georreferenciación alternativa a la catastral, a lo que se refiere el registrador en su nota de calificación.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, debiendo efectuarse una descripción actualizada de la finca resto, congruente con la georreferenciación incorporada a la escritura, si los otorgantes declaran que coincide con su realidad física, para que el registrador pueda realizar los juicios de correspondencia y coordinación gráfica y, si ambos son positivos, puede calificar positivamente la descripción e incorporar la georreferenciación de la finca resto, como finca resultante de una reordenación de los terrenos. O en el sentido de que debe acompañarse la georreferenciación alternativa, si los otorgantes declaran que no coincide con la realidad física, pues la georreferenciación aportada no tuvo en cuenta la segregación inscrita.

Resolución de 31-1-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, número 2.

SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: FIRMEZA.

Se reitera la doctrina consolidada sobre la necesidad de que el juzgado certifique del transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión en casos de rebeldía.

Aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión. El transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo

complemente, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

En la sentencia presentada a inscripción nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión, a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos, constando exclusivamente en su antecedente de hecho segundo que, admitida a trámite la demanda, se emplazó a los demandados por medio de edictos, para que en el plazo de veinte días contestaran a la misma por escrito apercibiéndole de que, de no hacerlo así, se declararía su situación procesal de rebeldía, tras lo cual se declaró la rebeldía de la parte demandada por diligencia de ordenación.

En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. «Vistos»), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria».

Resolución de 1-2-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Orgaz.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

No cabe practicar ningún asiento si la intervención del titular registral y sin que dicho asiento tenga un contenido concreto.

Con carácter previo debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

La publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que

la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria y no resulta de la solicitud la intervención del titular de la finca.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «iuris tantum» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

Resolución de 1-2-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Orgaz.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

No cabe practicar ningún asiento si la intervención del titular registral y sin que dicho asiento tenga un contenido concreto.

Con carácter previo debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «*cualesquiera otros derechos reales*») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

La publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta

de la propia Ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria y no resulta de la solicitud la intervención del titular de la finca.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «iuris tantum» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

Resolución 1-2-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Illescas, número 2.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

No cabe practicar ningún asiento si la intervención del titular registral y sin que dicho asiento tenga un contenido concreto.

Con carácter previo debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

La publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria y no resulta de la solicitud la intervención del titular de la finca.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral

que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «iuris tantum» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

Resolución de 1-2-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Illescas, número 2.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

No cabe practicar ningún asiento si la intervención del titular registral y sin que dicho asiento tenga un contenido concreto.

Con carácter previo debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «cualesquiera otros derechos reales») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

La publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente,

el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria y no resulta de la solicitud la intervención del titular de la finca.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «iuris tantum» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

Resolución de 5-2-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Valencia, número 1.

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019.

No puede exigirse la aplicación de la LCCI cuando el prestatario es una sociedad de capital.

De la regulación española resulta claramente que, a diferencia de las Directivas comunitarias en materia de consumo, que únicamente reconocen la condición de consumidores a las personas físicas, el ordenamiento jurídico español permite que una persona jurídica pueda ser consumidora, pero siempre que no tenga áni-

mo de lucro (vid. el transcrito artículo 3 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios).

Ciertamente, en un caso de préstamo hipotecario concedido por una entidad de crédito a dos personas físicas, con destino a la adquisición de un local comercial que es objeto del gravamen hipotecario, esta Dirección General, en Resolución de 27 de julio de 2020, entendió necesaria la manifestación de las partes sobre la concurrencia o no del carácter de consumidor del prestatario. No obstante, no puede llegarse a la misma conclusión en un caso como el del presente recurso en que el prestatario es una sociedad de capital y, en cuanto que tal sociedad mercantil empresaria, hay que presumirle el ánimo de lucro. El fiador es también administrador de la sociedad prestataria, lo que comporta un vínculo funcional que excluye en tal garante la condición de «consumidor» en el sentido del artículo 2, letra b) de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, y así lo ha puesto de manifiesto el Tribunal Supremo en la citada Sentencia 314/2018, 28 de mayo de 2018 (vid., también, la Resolución de esta Dirección General de 13 de junio de 2019).

Resolución de 5-2-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Nules, número 3.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ERRORES EN LA INSCRIPCIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Se analiza el procedimiento adecuado para la rectificación de un error existente en la inscripción de los estatutos.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

El error al que se refiere el recurrente en el presente caso no sería material, sino de concepto, pues al transcribir en el Registro el contenido de los estatutos de la división horizontal convenidos en la escritura se ha alterado, y de manera considerable, su verdadero sentido. No solo se exonera de determinados gastos a un departamento privativo (el número uno) distinto de aquellos que resultan exonerados en las normas especiales de la escritura (los números treinta y ocho y treinta y nueve), sino que además se añade una frase inexistente en la escritura y que de-

termina que esos gastos concretos los deberán sufragar únicamente las viviendas del edificio, y a partes iguales, no en proporción a la cuota de participación en la comunidad. Existe además otra alteración al describir esos gastos, pues desaparece la mención a los ascensores, y otra en el fundamento de la exoneración, que pasa de «no disfrutar de los mismos» a «no disfrutar del suelo pisable del mismo».

Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer.

Sentado lo anterior, se puede concluir que no se puede acudir en este caso a este segundo procedimiento que se infiere de los artículos 217 de la Ley Hipotecaria y 327 del Reglamento Hipotecario, al que se refieren tanto el Tribunal Supremo como este Centro Directivo y que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados. Y ello porque las circunstancias concurrentes hacen que este medio de rectificación del Registro, mucho más simplificado, no pueda ser de aplicación.

Por lo que se refiere al supuesto de este expediente, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 29 de mayo de 2019, a la hora de establecer o modificar la respectiva contribución de los propietarios en los gastos generales o en gastos determinados —sea, v. gr., por las mejoras o menoscabos de pisos o locales a que alude el artículo 3, párrafo segundo, «in fine», de la Ley sobre propiedad horizontal, sea por nuevas unidades edificadas, o bien respecto de nuevos gastos por creación de determinados servicios no previstos en el título constitutivo, etc.—, es indudable la competencia de la junta.

Resolución de 6-2-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Almoradí.

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO EN UNA HERENCIA SUEJTA A LA LEY RUSA. NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: SU EXIGENCIA RESPECTO DEL HEREDERO RENUNCIANTE.

Se analiza el título sucesorio en una herencia sujeta al derecho ruso. También se especifica que hay que consignar el NIF del heredero renunciante.

De la normativa rusa, de forma semejante a la española, que para la expedición del certificado sucesorio de herencia es necesario aportar el certificado de defunción del causante según inscripción del Registro Civil, y el certificado del Registro de Asuntos Hereditarios ruso, —registro electrónico a cargo de la Cámara del Notariado a través del Sistema Unificado de Información Notarial (artículos 31.1 y siguientes de la Ley Federal del Notariado en vigor desde 1 de julio de 2014)—. En definitiva, este certificado hace prueba de la condición de heredero y de su respectiva cuota, por lo que sirve en España para la adjudicación de bienes de herencias, aunque aquél se remita exclusivamente a los manifestados en Rusia,

y ahora se utiliza como título sucesorio para adicionar otros situados en España. Por otra parte, conforme al Reglamento Europeo de Sucesiones, según el artículo 23, la ley que rige la sucesión de un causante es única y se aplica a la totalidad de la misma. En consecuencia, debe estimarse en este punto el recurso.

En el supuesto concreto de este expediente, se ha presentado en el Registro de la Propiedad un título que, efectivamente, contiene actos por los que se transmiten derechos reales sobre inmuebles, vía hereditaria, como consecuencia de la renuncia de uno de los herederos instituidos por el causante, acto con trascendencia tributaria, debiendo por tanto reflejarse el número de identificación fiscal de todos los que participan en el mismo. Ha de tenerse en cuenta que los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que «se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles», o bien tratarse de un acto o contrato distinto, pero con trascendencia tributaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extiende a «los comparecientes» y a las personas o entidades en cuya representación actúen.

En definitiva, en el presente supuesto es indudable que la renuncia a la herencia es uno de los actos incluidos en el supuesto de hecho del artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, no sólo porque tiene indudable trascendencia para la determinación del adquirente de los bienes como heredero, 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 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. En consecuencia, no cabe más que confirmar la calificación en este punto.

Resolución de 6-2-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Tías.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: TRASLACIÓN AL PATRIMONIO PRIVATIVO DE ALGÚN BIEN.

Se entiende que es posible trasvasar del patrimonio ganancial al privativo de alguno de los cónyuges un bien sin necesidad de disolver la sociedad de gananciales.

Los cónyuges pueden no solo llevar a cabo el trasvase de un bien ganancial concreto al patrimonio de uno de los esposos empleando un negocio típico (Resoluciones de 2 de febrero de 1983 y 25 de noviembre de 2004) sino también atribuir —con efectos «erga omnes», distintos, por tanto, de la confesión del artículo 1324 del Código Civil— carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero y 8 y 9 de septiembre de 2021, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo,

20 de junio, 7 de julio y 9 de octubre de 2023 y 15 de enero de 2024). Tampoco se duda de la facultad de los cónyuges para modificar en cualquier momento su régimen económico otorgando capítulos. Ahora bien, siendo cierto que no existe ningún precepto que exija la previa disolución de modo expreso, de la interpretación sistemática de los artículos 1344, 1392, 1393 y 1396 del Código Civil resulta inequívoco que es indispensable disolver para poder liquidar, total o parcialmente, la sociedad de gananciales.

Descartada así la primera hipótesis, debe plantearse, entonces, si cabe entender tácitamente producida la disolución de sociedad conyugal, por el hecho de haberse otorgado una «liquidación parcial», continuando los cónyuges bajo el régimen económico de gananciales. La respuesta debe ser negativa, pues el negocio jurídico propio de las capitulaciones matrimoniales se encuentra sujeto a un régimen de publicidad, garantía de terceros, que cohonesto mal con el juego de las presunciones (vid. artículos 1333 del Código Civil, 60 de la Ley del Registro Civil y 266 del Reglamento del Registro Civil, que imponen la indicación de los capítulos en el Registro Civil previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad, y Resolución de este Centro Directivo de 28 de abril de 2005); además, si, generosamente, se hubiese admitido la tácita disolución de la sociedad de gananciales, de preceptos como el artículo 1374 o el 1435.3.º del Código Civil, se inferiría que el matrimonio se encontraría en situación de separación de bienes, incompatible con la manifestación expresa que los cónyuges vierten en la escritura calificada («sin prestar un nuevo régimen económico matrimonial»).

Resolución de 7-2-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 1.

HERENCIA: IDENTIFICACIÓN DEL CAUSANTE Y SU COINCIDENCIA CON EL TITULAR REGISTRAL.

No es posible inscribir una herencia en la que los datos de identidad del testador no coinciden de forma sustancial con los de la titularidad registral de la finca.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de octubre de 2003, 26 de marzo de 2004, 5 de junio de 2007, 18 de octubre de 2010, 17 de agosto de 2011, 21 de marzo de 2016, 15 de febrero y 12 de septiembre de 2017, 10 de febrero y 18 de mayo de 2021 y 21 de junio de 2023), en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.^a y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.^a del Reglamento Hipotecario).

Cuestión distinta de la identidad de los sujetos de la relación jurídico inmobiliaria es la de que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que

constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral pueda ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción, si alberga dudas de que el otorgante o causante del acto inscribible no es el titular registral, a la vista de los datos relacionados en el correspondiente asiento y los que resulten de los títulos presentados. Ahora bien, lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que esta sea, deba rechazarse la inscripción, toda vez que solo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia, (cfr. Resoluciones de 18 de octubre de 2010 y 17 de agosto de 2011), por ofrecer dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el causante o transmitente del acto que se pretende inscribir.

En consecuencia, a la vista de los datos divergentes expuestos, no existe la acreditación de que la persona identificada en el Registro por medio de número de identidad de extranjero español sea la misma persona que en su día otorgó el testamento en el Consulado, en el que consta la causante de la sucesión y su número de pasaporte. Por tanto, pendiente de una notoriedad cuya declaración pueda ser realizada mediante el acta prevista en el artículo 209 del Reglamento Notarial, o documento semejante de la legislación mexicana, existe una duda más que razonable sobre la identidad de la titular registral y de la causante, y por ello debe ser confirmado el defecto señalado.

El tercero de los defectos, relativo a la exigencia de que se aporte certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, está relacionado con el segundo que no ha sido recurrido. De los datos del Registro resulta la nacionalidad y residencia española de la titular registral y lo que se pretende es inscribir una finca procedente de su sucesión testada —una vez se acredita la coincidencia de personalidad—, por lo que como ha afirmado de forma reiterada este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), resulta necesaria la aportación del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad.

Resolución de 7-2-2023

BOE 8-3-2024

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 4.

HERENCIA: SUCESIÓN INTESTADA A FAVOR DEL ESTADO.

Habiéndose cumplido todos los trámites previstos en la Ley y no existiendo reclamación en contrario, ha de entenderse adecuadamente justificado el llamamiento intestado del Estado.

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador, aunque este haya sido inscrito.

No cabe duda de que un trámite esencial del expediente administrativo de declaración de heredero abintestato a favor del Estado es el relativo a la prueba de

la ausencia de parientes con derecho a heredar abintestato (cfr. artículos 954 y 956 del Código civil) (...) Ahora bien, en lo que no hay especialidad ni novedad alguna es en la exigencia de la concurrencia, como presupuesto previo necesario para la declaración a favor del Estado, de la condición negativa de la inexistencia de otras personas con derecho a heredar abintestato, hecho que ha de quedar acreditado plenamente.

En el presente supuesto, se han cumplido todas las prevenciones y exigencias de la Ley: publicaciones en el «Boletín Oficial del Estado», la Plataforma del Ministerio de Hacienda y Función Pública, el Tablón De Anuncios de los municipios de Madrid y Fuenlabrada —4 publicaciones efectuadas por cada acuerdo de incoación, de caducidad— y, en la página web por último, de la resolución por la que se nombra heredero al Estado y transcurridos los plazos legales no se han formulado alegaciones ni reclamaciones sobre la herencia. Del expediente resulta que no se ha producido reclamación alguna.

Resolución de 30-1-2023

BOE 11-3-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 19.

DOBLE INMATRICULACIÓN: FINCAS INCLUIDAS EN PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.

El art. 10 del RD 1093/1997 ha de supeditarse a lo establecido en el 209 de la LH, con lo cual no existe obstáculo para tramitar este último procedimiento por el mero hecho de que alguna de las fincas se encuentre inmersa en un expediente reparcelatorio.

Nos encontramos ante un supuesto de doble (o múltiple) inmatriculación cuando una misma finca o parte de ella, accede al Registro en dos (o más) folios registrales distintos teniendo historiales registrales paralelos que pueden llegar a ser contradictorios. Este fenómeno constituye una patología perturbadora en los sistemas de folio real que trata de resolver la legislación hipotecaria.

Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria.

Ha reiterado este Centro Directivo, que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el caso concreto de este expediente, la registradora expone sucintamente que según los datos y documentación de la que se dispone,

de la descripción de ambas fincas no se aprecia coincidencia ni en la superficie ni en los linderos. Además, la registradora no resuelve la solicitud planteada por el recurrente de iniciar o denegar el procedimiento de doble inmatriculación, sino que traslada la competencia a la Administración actuante, por estar las fincas incluidas en un procedimiento de equidistribución urbanística.

El artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1097, de 4 de julio, contiene una regulación especial para los casos de doble inmatriculación en los expedientes urbanísticos de equidistribución, cuando una finca de origen aparezca doblemente inmatriculada. Dicho precepto, de carácter reglamentario, debe supeditarse y conjugarse actualmente con lo dispuesto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, pues ya no se trata únicamente de la nota marginal sino de un expediente registral cuyo resultado afectará indudablemente al proyecto de equidistribución. Además, si el legislador hubiera querido excluir de este procedimiento a las fincas incluidas en procedimientos de equidistribución, el artículo 209 de la Ley Hipotecaria lo hubiera dispuesto expresamente, al igual que regula un procedimiento específico para los bienes de las Administraciones Públicas. En definitiva, no existe obstáculo para la tramitación del expediente regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria cuando las fincas afectadas estén incluidas en un proyecto de reparcelación, sin perjuicio de necesidad de poner en conocimiento del promotor; en este caso, la Junta de Compensación la tramitación del procedimiento y su resolución, como parte legitimada en el expediente.

Resolución de 1-2-2023

BOE 11-3-2024

Registro de la Propiedad de Illescas, número 2.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

No cabe practicar ningún asiento si la intervención del titular registral y sin que dicho asiento tenga un contenido concreto.

Con carácter previo debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «*cualesquiera otros derechos reales*») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

La publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el do-

minio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria y no resulta de la solicitud la intervención del titular de la finca.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada.

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «*iuris tantum*» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario

en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

Resolución de 12-2-2023

BOE 13-3-2024

Registro de la Propiedad de Sahagún.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD.

Es necesario en una disolución de condominio que lo adjudicado a cada condueño sea proporcional a su cuota y respete el carácter de esa titularidad.

El principio de determinación registral exige claridad en los pronunciamientos registrales, lo que por ende supone que no existan contradicciones en el título y la especificación de la concreta causa traslativa del derecho que se pretende inscribir. Dada la naturaleza especificativa que tiene la disolución de comunidad (véase Resolución de 29 de enero de 2013) la extinción de la comunidad exige que los condóminos reciban a cambio un bien o conjunto de bienes proporcional a la participación que ostentaban en la comunidad (véase artículo 1061 del Código Civil).

En cuanto al segundo de los defectos, la misma razón lleva a la confirmación de la nota de calificación. Si una cuota en la comunidad pertenece a una persona física o jurídica, o se encuentra dentro de un régimen especial de titularidad (como pudiera considerarse el caso de una comunidad conyugal de tipo germánico como es la sociedad de gananciales ex artículo 1344 del Código Civil), dentro de los bienes o conjunto de ellos que es adjudicado a los copartícipes en las operaciones de liquidación debe respetarse la titularidad de esa persona o régimen especial de titularidad, adjudicándosele a la sociedad de gananciales la parte que le corresponde, salvo que se renuncie o se especifique la causa justificativa de la extinción de la titularidad inicial.

Resolución de 13-2-2023

BOE 13-3-2024

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 22.

DOCUMENTOS PRIVADOS: EFECTOS. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El art. 1227 del CC prevé que en caso de fallecimiento de uno de los firmantes, el documento privado adquiera fecha fehaciente, pero no que se convierta en documento auténtico.

El artículo 1227 del Código Civil efectivamente determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados, en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, diciendo que «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros (...); pero la concurrencia de dichos supuestos no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto

ellos sean los únicos y exclusivos interesados. Sin embargo, existiendo terceros interesados, como ocurre en el presente expediente, en el que existe una sustitución fideicomisaria de residuo a favor de (...), que puede resultar perjudicada por la existencia y validez del documento privado, será preciso que dicho interesado admita su autoría y validez o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda al interesado, como posible perjudicado, en el que quede indubitadamente reconocida la autoría, capacidad y validez del contrato privadamente documentado.

Civilmente, en el presente caso la existencia del contrato privado de compraventa no reduce sus efectos a las partes otorgantes sino que alcanza de forma negativa a la entidad «(...)» de Barcelona, la cual ve frustrada su expectativa de adquirir la propiedad de la finca al fallecer el titular registral sin haber vendido la finca. Por esta razón, tiene trascendencia el reconocimiento de la autoría del documento privado pues éste, como ha quedado expuesto, solo produce efectos entre los que lo hubiesen firmado y sus causahabientes y no frente a tercero. Alega la recurrente que la fecha del fallecimiento de uno de los que suscribieron el contrato da fe de la autenticidad del documento. Pero, si bien la fecha de un documento privado no se cuenta respecto de terceros sino desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, no significa que por el fallecimiento de los firmantes el documento devengue auténtico ni que produzca efectos en perjuicio de tercero.

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». De cuanto antecede resulta que, según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, el registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado —a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria—, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

En el presente supuesto no se expresan en la escritura calificada los medios de pago de las cuotas aplazadas ni los medios o instrumentos a través de los cuales el deudor recibió el dinero que generó la deuda; y, como ha reiterado en varias ocasiones esta Dirección General, la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende a los reconocimientos de deuda (vid., por todas, Resolución de 2 de septiembre de 2016); todo ello en aras a evitar un reconocimiento ficticio que imposibilite los controles derivados de normativas tan esenciales como la tributaria o la de prevención del blanqueo de capitales.

Resolución de 13-2-2023

BOE 13-3-2024

Registro de la Propiedad de Cieza, número 1.

REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS DE SU CONSTANCIA.

Se recuerdan los requisitos para la incorporación de la referencia catastral, a la vista de la documentación aportada.

Resulta necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial. Debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma, pero en este caso no es así. La segunda nota de calificación no es la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanado el defecto a la vista de la nueva documentación aportada; pero, sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota.

Se discute sobre la constancia de la referencia catastral de una finca. Teniendo en cuenta la alteración catastral producida, existen elementos que permiten fundamentar que la parcela 338 puede ser un sobrante de la expropiación de (...), pero dado que la documentación de la expropiación no ha sido presentada, ni se ha tramitado procedimiento alguno en el que se haya dado intervención a la Administración titular del dominio público, se consideran fundadas las dudas expuestas por el registrador en su nota y en este sentido debe confirmarse la calificación. Todo ello sin perjuicio que pueda iniciarse un procedimiento de representación gráfica donde, previa notificación a la Administración afectada, puedan dilucidarse las dudas fundadas planteadas.

Resolución de 12-2-2023

BOE 14-3-2024

Registro de la Propiedad de Balaguer.

TÍTULO INSCRIBIBLE: ART. 708 LEC.

Se reitera la doctrina de la DG sobre la aplicación del art. 708 de la LEC.

El recurrente transcribe en el escrito del recurso el contenido de la demanda que inició el procedimiento ordinario que concluyó con un acuerdo transaccional homologado por auto judicial, auto luego fue objeto de ejecución en la que se dictó el auto que ha provocado el mandamiento objeto de la calificación impugnada. Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, estos argumentos no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto

valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

A la vista de lo expuesto, procede confirmar el primero de los defectos apreciados por el registrador en su calificación. Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción.

La misma suerte desestimatoria ha de correr el segundo de los defectos objeto de impugnación. Vuelve a plantearse ante este Centro Directivo el alcance e interpretación del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como resulta de diversas Resoluciones referidas en los «Vistos». Las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de mayo y 3 de junio de 2010 y 21 de octubre de 2014, en la línea de otras anteriores, abordaron ya esta cuestión. Según éstas, el precepto deberá ser interpretado en el sentido de que serán inscribibles las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio, pero teniendo presente que la sentencia en nada suple la declaración de voluntad del demandante, tratándose de negocio bilateral, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública.

Resolución de 12-2-2023

BOE 14-3-2024

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 3.

CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA EN FASE DE LIQUIDACIÓN.

Se admite la inscripción de la venta porque se ajusta al plan de liquidación.

Para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo. Para inscribir la enajenación es imprescindible además que el título material en este caso la adjudicación autorizada por el juez—conste en el título formal adecuado. Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En consecuencia, habiendo cargas inscritas sobre la finca objeto de enajenación el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores.

Para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el letrado de la Administración de Justicia, que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo.

En el supuesto de este expediente, del contenido del plan de liquidación aprobado mediante auto firme de fecha 9 de mayo de 2017, que se acompaña, y cuyo contenido obra parcialmente transcrito en la inscripción registral antes relacionada, resulta que se aprobó la venta directa como medio inicial de realización de los bienes con un plazo de seis meses y que, para el caso de que la venta directa no pudiera efectuarse, se propuso como alternativa subsidiaria la subasta judicial. No habiéndose podido llevar a cabo la venta directa del inmueble y dada la incidencia de la situación originada por el Covid, conforme al Real Decreto-ley 16/2020 y mediante auto firme de fecha 10 de junio de 2020 se autoriza a la administración concursal a la realización de bienes a través de subasta notarial electrónica. Posteriormente, frustrada también la subasta, por la administración concursal se presentó escrito de fecha 27 de noviembre de 2020, en el que, dejando constancia de lo anterior, propuso la apertura de un nuevo plazo de diez días para la recepción de ofertas de terceros interesados, retomando de esta manera el mecanismo de venta directa establecido en el plan de liquidación aprobado, con el fin de no paralizar la liquidación de los activos que restaban por enajenar. De lo anterior resulta que la venta directa inicialmente comprendida en el plan como medio de realización y retomada con posterioridad, está debidamente autorizada.

En cuanto a los restantes defectos de la nota, deben así mismo revocarse. En la providencia anteriormente citada, se hace constar así mismo lo siguiente: «se informa a la administración concursal, que, una vez otorgadas las escrituras públicas, respecto de las cargas y embargos que deban ser canceladas o levantados, deberá presentarse escrito con relación de las cargas y embargos con copia de las escrituras públicas e indicación de haber recibido el pago». Resulta de la documentación judicial aportada la intervención de los acreedores y la cancelación expresa de los asientos registrales.

Resolución de 13-2-2023

BOE 14-3-2024

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 2.

**AUTOCONTRATACIÓN: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO PRIVADO.
HERENCIA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.**

No cabe hablar de autocontrato en un caso en el que los herederos están realizando un acto debido, elevando a público un contrato de venta firmado por el causante. No cabe inscribir una herencia si no constan las adjudicaciones correspondientes, sino meros acuerdos de futuro.

El problema central que plantea la figura de la autocontratación consiste en la determinación del alcance que deba atribuirse a la protección de los intereses

susceptibles de ser perjudicados por una determinada forma de actuación del representante porque, al concurrir dos o más esferas jurídicas susceptibles de vinculación por una sola persona, cabe que el vínculo negocial que se constituya por ella se establezca en su provecho o en el de un tercero con detrimento de los legítimos intereses de alguno o de todos los representados.

En el presente caso no se trata del otorgamiento del acto dispositivo, sino de una escritura de elevación a público de un documento privado que ha sido suscrito por las dos representadas y debe distinguirse entre acto debido y acto de disposición. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de disposición, razón por la cual aquél, como tal acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1224 del Código Civil y de obligado cumplimiento para las representadas conforme al artículo 1279 del propio Código. Por ello, el apoderado no ha hecho más que cumplir una obligación de sus representadas, sin que nadie ponga en duda la autenticidad del documento privado, escrito todo y firmado de puño y letra de las poderdantes, ni tampoco se niega que éstas están obligadas a prestar su consentimiento. No cabe, por tanto, asimilar el presente caso al de la escritura de adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota —como es el de legítima—, para la que sí sería necesaria la referencia a la autorización al apoderado para actuar aun en el caso de que existiera conflicto de intereses.

Respecto de la segunda de las objeciones expresadas en la calificación impugnada, según la cual la escritura no contiene ningún acto inscribible, debe tenerse en cuenta que la cualidad de inscribible de un documento se predica de aquellos que cumplen una doble exigencia, formal (titulación auténtica ex artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y material (actos y contratos previstos en los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 4 a 33 de su Reglamento). En el presente caso el título presentado no reúne estos presupuestos, pues aun cuando se trata de una escritura pública, en ella se limita el otorgante a elevar a público determinados acuerdos sobre la determinación del activo de la herencia y sobre la fijación de la cuantía de la legítima que por vía de legado se reconoce a uno de los herederos forzosos objeto de legado así como sobre el pago de esta, y no contiene declaración de voluntad sobre la adjudicación de la finca inventariada sino un mero compromiso del legatario para una ulterior formalización de la correspondiente escritura de manifestación de herencia y adjudicación de ese bien inmueble descrito.

Resolución de 14-2-2023

BOE 14-3-2024

Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro.

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: REGLAS.

Se aclara el alcance que ha de darse a la cláusula de renuncia que se incluye en la escritura.

Realmente, la cuestión que se debate no es relativa al tracto sucesivo como parece deducirse inicialmente de la calificación —«por constar inscrito el usufructo a nombre de persona distinta del transmitente»—, sino de la interpretación que se

dé a la renuncia efectuada en escritura por don V. G. R. En la escritura de renuncia consta que «renuncia pura y simplemente al derecho de usufructo que como cónyuge viudo pueda ostentar sobre cualesquiera bienes o participación sobre los mismos de la herencia de su esposa que a la misma correspondieran con carácter privativo como heredera de su padre don R. A. T., en especial sobre la vivienda (...) consistiendo [sic] la disposición de dichos bienes por parte de los herederos libre de usufructo universal, que será efectivo sobre otros bienes de la herencia». Como reconoce el recurrente, la redacción no es la más acertada pero, ciertamente, de su lectura resultan claras dos cosas: que renuncia al usufructo sobre la finca que se vende, y que consiente en la disposición de los bienes que se venden por parte de los herederos, libres del usufructo universal.

Resolución de 14-2-2023

BOE 14-3-2024

Registro de la Propiedad de Vigo, número 6.

BIENES GANANCIALES: EJECUCIÓN CONCURSAL.

Se determina la forma en que ha darse participación al cónyuge del concursado en la transmisión concursal de bienes gananciales.

Respecto a la alegación del recurrente sobre que la calificación revisa el fondo de la resolución judicial, hay que recordar que en cuanto al ámbito de calificación registral —artículo 100 del Reglamento Hipotecario—, se incluye la existencia de los obstáculos registrales. También con carácter previo, hay que señalar que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 1377 del Código Civil establece lo siguiente: «Para realizar actos de disposición a título oneroso sobre bienes gananciales se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges. Si uno lo negare o estuviere impedido para prestarlo, podrá el Juez autorizar uno o varios actos dispositivos cuando lo considere de interés para la familia. Excepcionalmente acordará las limitaciones o cautelas que estime convenientes». Esta autorización judicial para suplir la del cónyuge que no la presta, debe ser previa al acto y específica para el mismo, y no puede ser suplida posteriormente por una aprobación del juez, pues se trataría de un acto anulable que solo cabría ser confirmado por el cónyuge cuyo consentimiento se omitió, o el de sus herederos.

La legislación concursal prevé la inclusión en la masa activa del concurso de los bienes gananciales o comunes cuando deban responder de obligaciones del concursado, circunstancia que debe constar en el inventario según el artículo 198.2 del mismo texto legal, atribuyéndose además a su cónyuge en dicho texto refundido el derecho de solicitar la disolución de la sociedad conyugal (artículo

125) que ya se reconocía en la Ley 22/2003 y, como novedad, el de adquirir los bienes gananciales incluidos en la masa activa mediante acuerdo sobre el precio con la administración concursal o, en su defecto, por decisión del juez (artículo 194.2 del texto refundido de la Ley Concursal).

Por tanto, desde el punto de vista registral, lo indispensable es que el cónyuge no deudor sea notificado a fin de que pueda oponerse, pedir la disolución o reclamar el pago de sus deudas propias, si las tiene, con cargo al bien ganancial. Si no lo hace, nos encontramos en el supuesto semejante al recogido para la anotación del embargo, lo que implica la vinculación del bien a las resultados del concurso. El silencio legal se produce sobre si ha de comparecer el cónyuge no concursado en la escritura, o si la falta de oposición significa su consentimiento sin haber comparecido. A este respecto procede recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, (entre otras, Resoluciones de 12 de marzo de 2014 y 11 de febrero y 13 de octubre de 2021) que si de la resolución judicial —en este caso el auto de autorización judicial para la venta— resulta que el titular registral ha tenido ocasión de intervenir en el procedimiento —en este caso en el procedimiento concursal— en los términos legalmente previstos, excede de la competencia del registrador discrepar de dicha valoración.

En el presente supuesto, de forma escueta, la escritura expresa que el titular registral «ha sido debidamente notificado de la misma sin presentar oposición», sin determinar si fue demandado o la forma en que fue notificado de manera que tuviera conocimiento exacto del alcance de su no oposición; y el auto, de forma igualmente escueta, refleja en los hechos que «sin oposición de don M. F. V.», sin detallar esa notificación que se menciona en la escritura, ni hacer alusión alguna a ella. Respecto a la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales, de forma lacónica consta en el auto lo siguiente: «en virtud de la existencia de un régimen de gananciales cuya disolución no ha sido interesada».

En definitiva, de la documentación presentada resulta que dicha notificación se ha producido según la manifestación que, bajo su responsabilidad, hace el administrador concursal, de no haberse producido oposición de don M. F. V., pese a haber sido notificado de la venta de la finca ganancial acordada por el Juzgado del concurso y, especialmente, del contenido del auto dictado por la magistrada-juez de dicho Juzgado autorizando la venta que se ha transcrito más arriba y del que se deduce con suficiente claridad que se ha incorporado la finca vendida a la masa activa del concurso con conocimiento del esposo de la deudora concursada y que no se ha interesado por éste la disolución de la sociedad conyugal.

Resolución de 14-2-2023

BOE 14-3-2024

Registro de la Propiedad de Tías.

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

Se reitera la doctrina acerca del uso del procedimiento del art. 199 LH cuando en la inmatriculación se tengan dudas sobre la identidad de la finca.

Como se ha indicado reiteradamente por este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 20 de octubre de 2022, y por los razonamientos jurídicos que en ella se contienen «(...) no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199». En consecuencia, no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

Resolución de 15-2-2023

BOE 14-3-2024

Registro de la Propiedad de Granada, número 2.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: EJECUCIÓN.

No será necesaria la consignación para la reinscripción a favor del vendedor cuando se haya pactado cláusula penal con acuerdo de no moderación, incluso aunque haya cargas posteriores, aunque sus titulares habrán de haber sido notificados.

Del análisis de la nota objeto del recurso resulta que se señalan los motivos que, a juicio del registrador, impiden la inscripción de la escritura, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos —que podrán o no ser acertados—. El escrito de recurso está destinado a rebatir los argumentos en los que se fundamenta la calificación. En consecuencia, no puede entenderse que la calificación está insuficientemente motivada. El objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

La reinscripción del inmueble en favor del vendedor, como consecuencia del ejercicio de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a determinados requisitos para salvaguardar la posición jurídica de las partes. En concreto, uno de estos requisitos es la aportación del documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario). La moderación de la cláusula penal es renunciable, tal como consta en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso. Así, conforme a, entre otras, las Sentencias del Tribunal Su-

premo número 310/2012, de 7 de mayo, 710/2014, de 3 de diciembre, 366/2015, de 18 de junio, 44/2017, de 25 de enero, 325/2019, de 6 de junio, y 317/2020, de 17 de junio, de una interpretación correcta del artículo 1154 del Código Civil ha de extraerse que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión, en el entendimiento de que el referido precepto sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente. Por tanto, la moderación judicial de la pena estaría prohibida, y la aplicación del artículo 1154 del Código Civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente.

Las partes han pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de las obligaciones garantizadas, el vendedor hará suyas las cantidades percibidas, y han convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, total, irregular o tardío de tales obligaciones por el comprador; de manera que no haya lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código Civil; han pactado excluir la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1154 del mismo Código; la compradora ha aceptado la cláusula penal declarando su proporcionalidad y adecuación a la vista de la ventaja que para aquella supone el aplazamiento de pago pactado, sin devengar intereses remuneratorios en favor de la vendedora, así como los perjuicios que sufriría esta por la falta de cobro del pago aplazado del precio de la compraventa en el plazo para ello pactado y por la falta de cumplimiento por la compradora de las restantes obligaciones garantizadas; y el comprador ha renunciado, expresa e irrevocablemente, a realizar cualquier reclamación a la vendedora, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación, solicitar su minoración o retraso.

Hechas las anteriores consideraciones, debe ahora determinarse si está o no fundado en derecho el criterio del registrador según el cual tales conclusiones no son aplicables cuando existan en el Registro inscripciones o anotaciones a favor de los terceros registrales posteriores a la inscripción de la condición resolutoria expresa. Atendidos los anteriores razonamientos, así como los distintos intereses en juego en el concreto supuesto ahora analizado, este Centro Directivo estima que un pacto como el cuestionado en la calificación impugnada puede acceder al Registro de la Propiedad, sin necesidad de la consignación cuestionada; y ello aun cuando existan inscripciones o anotaciones a favor de los terceros registrales posteriores a la inscripción de la condición resolutoria expresa que hayan de ser canceladas. Solo así queda garantizado en normal desenvolvimiento extrajudicial de la facultad resolutoria que goza de la oponibilidad derivada de la inscripción. No obstante, para la debida salvaguarda de la posición jurídica de los terceros subadquirentes o titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria, debe concluirse que será necesaria no su intervención o consentimiento, sino la oportuna notificación del ejercicio de la facultad resolutoria a fin de que ejerciten, si lo estiman conveniente —y, en su caso,

judicialmente—, los derechos que el ordenamiento les reconoce (cfr., respecto de la venta extrajudicial de finca hipotecada, el artículo 236.d.1 del Reglamento Hipotecario; y, respecto de un caso de resolución judicial de una venta, la Resolución de este Centro Directivo de 15 de noviembre de 2005). De este modo, queda conciliado el normal desenvolvimiento del pacto resolutorio, tanto en la esfera registral como extrarregistral, con la tutela judicial efectiva de los terceros, incluso con las medidas judiciales cautelares encaminadas a paralizar la reinscripción a favor del vendedor si concurren los requisitos previstos legalmente (vid. artículos 728 y 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Resolución de 15-2-2023

BOE 14-3-2024

Registro de la Propiedad de Elche, número 4.

PARCELACIONES DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.

Para inscribir una segregación por antigüedad es necesario aportar resolución administrativa de reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento.

En este caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto, no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatarse a efectos registrales. Son estos últimos a los que se refiere la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la más reciente de 19 de febrero de 2018, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo norma registral temporalmente aplicable— la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de

aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Respecto al título administrativo habilitante de la inscripción, este Centro Directivo —vid. Resoluciones citadas en «Vistos»— ha estimado suficiente, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, lo que exige analizar caso por caso el contenido del documento municipal aportado, mas no puede ser identificado necesariamente con la licencia, legalización o la declaración de innecesariedad de licencia. En el presente expediente, el interesado invoca la doctrina de este Centro Directivo para pretender la inscripción de la escritura de segregación, justificando su antigüedad del año 1998 mediante un informe técnico y una cédula urbanística municipal. Sin embargo, de tales documentos no resulta un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela.

Resolución de 15-2-2023

BOE 14-3-2024

Registro de Sariñena.

PARCELACIONES DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.

A la hora de acreditar la vigencia de los cargos de medidas de apoyo a las personas con discapacidad, se entiende que será suficiente que conste la diligencia de remisión al propio Registro Civil, si bien en este caso no cabe manifestar dudas porque hay un auto de aprobación del acto de enajenación que presupone el control judicial de dicho extremo.

Se parte del criterio general de la necesidad de que las distintas circunstancias y hechos relativos al estado civil de las personas, cuando afectan a la titularidad de los derechos inscritos o a la legitimación de los otorgantes, por afectar a la validez del acto o contrato en que intervienen, deben ser acreditados mediante certificación de su inscripción en el Registro Civil, criterio que, según dicha doctrina, aparece reforzado, además, en casos como el presente en que dicha inscripción en el Registro Civil no sólo tiene efectos probatorios y de legitimación, sino también de oponibilidad frente a terceros. En tales casos no se trata sólo de probar las resoluciones judiciales sobre los cargos tutelares y medidas de apoyo a la persona con discapacidad, sino que, en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil, no son oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre de la persona con discapacidad por el representante —o por el afectado por discapacidad con asistencia del curador— sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la medida de apoyo derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad.

No obstante, esta Dirección General recientemente (en Resolución de 31 de octubre de 2023) ha estimado necesario superar este último criterio y volver al

inicialmente sostenido en resoluciones como las de 14 de mayo de 1984 y 6 de noviembre de 2002, antes citadas, de modo que, para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de escrituras otorgadas por el representante de la persona afectada por discapacidad —o por éste con asistencia del curador—, será suficiente la diligencia por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada.

En el presente caso no consta ni se reseña el hecho de haberse remitido al Registro Civil las correspondientes resoluciones judiciales relativas al nombramiento de tutora y la aceptación del cargo. No obstante, debe tenerse en cuenta que se incorpora a la escritura calificada testimonio del auto judicial de autorización a la tutora para proceder a la venta formalizada; y no puede negarse a tal documento el carácter de auténtico. Por ello, al constar en la escritura calificada el acto de control previo por parte de la autoridad judicial mediante una resolución cuyo contenido no deja lugar a dudas y ha cumplido la función de control de determinadas facultades que, en tanto que representante legal, competen a la tutora, debe concluirse que la registradora cuenta con todos los elementos precisos para calificar la autorización judicial (razón de ser del citado expediente de jurisdicción voluntaria) que constituye medio de prueba suficiente de la medida de apoyo y sobre el referido cargo y da soporte al acto dispositivo (el objeto de la inscripción) realizado por la tutora en nombre de su representada.

Estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la vendedora, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presente el título que acredite la previa transmisión efectuada en favor de aquélla, circunstancia de la que advierte el notario autorizante en la escritura calificada. Por tanto, el defecto no puede ser más que confirmado.

Resolución de 15-2-2023

BOE 14-3-2024

Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No cabe la inscripción de una base gráfica si consta informe del ayuntamiento sobre invasión del dominio público.

Los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

En el caso del presente recurso, frente a la pretensión de inscribir una determinada georreferenciación alternativa, consta oposición concluyente formulada por el ayuntamiento de Manzanares el Real a través de escrito de su alcalde-presidente. Por tanto, siendo tal oposición del Ayuntamiento concluyente, por invasión parcial del dominio público, apoyada en datos gráficos, procede,

conforme a los fundamentos jurídicos anteriores, confirmar la nota de calificación recurrida.

Resolución de 15-2-2023

BOE 14-3-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 19.

DERECHO DE REVERSIÓN: CANCELACIÓN.

Se confirma la doctrina existente sobre cancelación del derecho de reversión.

Tanto la calificación recaída en su día, como la sentencia confirmatoria y la nota de calificación que ahora se recurre se fundamentan en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 30 de marzo de 2016 y 20 de abril de 2021, sin que se haya cumplido lo dispuesto en ellas por virtud de la cual la cancelación de los derechos de reversión derivados de expediente expropiatorio seguido contra propietarios no adheridos se podrá realizar una vez se acredite la recepción de las obras, aportando certificación administrativa del acta de recepción de las mismas de forma definitiva (artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) —y no mediante un escrito, del que no ha sido posible comprobar su autenticidad y que se limita a la transcripción de un informe de los Servicios Técnicos de la Subdirección General de Control de la Urbanización de fecha 11 de octubre de 2023, que no da cumplimiento a la forma de cancelación admitida por la Dirección General en las Resoluciones ya expresadas—, y que hayan transcurrido cinco años desde la recepción de las obras. Al no haberse subsanado en la forma prevista en las resoluciones citadas, firmes por haber sido desestimado el recurso verbal interpuesto contra ellas, la admisión de un nuevo recurso sobre la materia significaría reabrir un procedimiento ya cerrado definitivamente, por lo que no procede sino inadmitir el recurso.

Resolución de 15-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de la Propiedad de Álora.

DONACIÓN: ACEPTACIÓN DE LA DONACIÓN HECHA EN FAVOR DE UN MENOR DE TRECE AÑOS.

El hecho de que un menor de trece años de edad pudiera aceptar una donación no excluye que lo puedan hacer sus padres en ejercicio de la patria potestad.

Si a partir de los dieciocho años se presupone el grado de madurez suficiente para toda actuación civil (con las excepciones legales que se establezcan), por debajo de esta edad habrá de atenderse a la actuación concreta que se pretenda realizar, cubriendo la falta de previsión expresa por cualquiera de los medios integradores del ordenamiento legal (artículos 1, 3 y 4 del Código Civil), y no por el recurso a una regla general de incapacidad que además no se aviene ni con el debido respeto a la personalidad jurídica del menor de edad. Esta posición, sobre

hacer inútil el artículo 626 del Código Civil, no concuerda con el tenor literal y los datos lógicos y sistemáticos en la interpretación del artículo 625 del Código Civil; si con este precepto quiso señalarse que no pueden aceptar donaciones quienes no pueden prestar su consentimiento en los contratos se hubiera formulado directamente, al modo en que lo hace el artículo 624 del Código Civil, o se hubiera omitido por resultar su contenido del artículo 621 del Código Civil; y, por otra parte — sin prejuzgar ahora acerca de la verdadera naturaleza de la donación—, no puede desconocerse su esencia de acto liberalidad que procura al donatario una ventaja patrimonial definitiva sin contraprestación o compromiso alguno por su parte, lo que necesariamente ha de repercutir en el grado de madurez exigible para aceptar. 4. Todo ello, unido al propio tenor literal del artículo 625 del Código Civil y a la interpretación a contrario del artículo 626 del Código Civil, permite entender el precepto en el sentido de proclamar como regla general la aptitud de toda persona que tenga capacidad natural de entender y querer, para aceptar donaciones.

Según esta doctrina, por tanto, debe admitirse que cualquier persona que tenga suficiente grado de discernimiento para emitir la declaración de voluntad puede aceptar donaciones salvo específica disposición en contra, como la del citado artículo 626 del Código Civil. El hecho de que un menor, por sus condiciones de madurez, tenga capacidad para aceptar una donación en ningún caso excluye la legitimación de sus padres para llevar a cabo tal aceptación, pues, como titulares de la patria potestad sobre sus hijos menores no emancipados, ostentan su representación legal para todos los actos en tanto dicha patria potestad no quede extinguida por cualquiera de las causas previstas en el artículo 169 —que no concurren en el presente caso—, sin que la aceptación de una donación se encuadre en ninguno de los supuestos excluidos de la representación legal previstos en el artículo 162, y específicamente de los contemplados en los números 1.º y 2.º del mismo, puesto que ni se trata del ejercicio de actos relativos a los derechos de la personalidad del hijo —sino que son actos de carácter económico-patrimonial—, ni existe conflicto de intereses entre los padres y el hijo; más bien lo contrario, pues no puede desconocerse su esencia de acto liberalidad que procura al donatario una ventaja patrimonial definitiva sin contraprestación o compromiso alguno por su parte, de modo que puede concluirse que es un acto realizado en exclusivo interés del menor.

Resolución de 19-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de la Propiedad de Badalona, número 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN.

No es inscribible el decreto de adjudicación de una ejecución hipotecaria que se ha basado en un valor de tasación distinto del que aparece inscrito.

Durante la «fase de seguridad» de la hipoteca, es decir, antes de interponerse la demanda ejecutiva, es innecesario el consentimiento para la modificación del tipo de subasta por parte de los titulares registrales de cargas posteriores, ya que la inscripción del valor de tasación no atribuye por sí misma derecho alguno a esos

titulares posteriores hasta la utilización de los correspondientes procedimientos ejecutivos hipotecarios, pues, hasta ese momento, el ejecutante puede desvirtuar la expectativa que tienen a un posible sobrante acudiendo a otros procedimientos distintos a la ejecución hipotecaria para llevar a cabo la ejecución (la ejecución ordinaria o el procedimiento declarativo). No resulta permitido la inscripción de un pacto que por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar o se está desarrollando, y con el que sólo se pretende subsanar, a posteriori, las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, o favorecer los intereses del acreedor en la adjudicación, ya que con ello se vulneran los derechos que del citado artículo se infieren a favor del deudor, del dueño de la finca hipotecada y de los titulares de cargas posteriores.

En el supuesto objeto de este recurso, se pretende la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación hipotecaria, recaído en una ejecución de este tipo en la que se ha tenido en cuenta como tipo para la subasta, no el valor de tasación inscrito y reflejado en la preceptiva certificación registral de dominio y cargas, procedente de una modificación de la hipoteca (inscripción 6.^a), sino el valor de tasación fijado en la constitución de la misma y que ya no se encuentra vigente (inscripción 4.^a). En el procedimiento de ejecución hipotecario directo, sólo podrán salir las fincas a subasta por el tipo o valor que a efectos de subasta pactaron las partes, y figuraba como tal en el Registro de la Propiedad en el momento de iniciarse la susodicha ejecución hipotecaria, y no otro valor distinto, aunque este fuere el inicialmente pactado y se basase en el certificado de tasación que se incorporó a la escritura de concesión del préstamo hipotecario.

En este sentido, cabe traer a colación la Sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional número 34/2020, de 24 de febrero, que estima el recurso de amparo y declara vulnerado el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución Española) en un supuesto en que el juzgado que tramitó la ejecución denegó la declaración de nulidad de la subasta para subsanar el error advertido en el anuncio publicado en el Portal del «Boletín Oficial del Estado», desatendiendo que la categoría asignada al inmueble objeto de licitación, la de «local comercial», era errónea, sino que se trataba de un «solar». Argumenta el Tribunal Constitucional que la confusión o error en la identificación del bien subastado puede afectar objetivamente a la transparencia y libre concurrencia en el procedimiento de ejecución, al restringir el conocimiento de los posibles postores, y afirma que «la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva, que ha de procurarse mediante el cumplimiento por el órgano judicial de su deber legal de respetar lo que la ley dispone para la realización de bienes en el procedimiento ejecutivo, no puede desconocerse desviando a los recurrentes la carga de soportar los eventuales perjuicios que la incorrección de la publicidad pueda acarrear para el curso de la subasta, ni pretendiendo que los posibles destinatarios de la convocatoria realicen indagaciones adicionales no previstas por la norma ni promovidas por esta, sino todo lo contrario».

Los registradores, en estos supuestos de no utilización en el procedimiento de la tasación inscrita, no revisan el fondo de la resolución judicial, sino que se limitan a calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado, y la existencia de obstáculos que surgen del mismo Registro, en

relación y garantía del prestatario y, también, de los titulares de asientos posteriores vigentes, quienes pueden verse afectados en sus derechos y el ejercicio de los mismos, en caso de que no se hubiera respetado, en su perjuicio, el valor a efectos de tasación que se pactó y figura en el Registro; posibilidad de perjuicio o afectación que se enmarca, como queda indicado, dentro del ámbito de la calificación registral.

Resolución de 20-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de la Propiedad de Güimar.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No es inscribible la base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación lo que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

Respecto a la valoración de las alegaciones efectuadas por colindantes notificados, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto.

En el presente caso, el registrador una vez analizadas las alegaciones y documentos aportados por la colindante, que es titular registral y catastral, y se opone, expone la concreta duda de si la representación gráfica aportada para el expediente del 199 de la Ley Hipotecaria invade parcialmente la parcela colindante. Dicha duda se fundamenta en los contradictorios documentos aludidos que obran en el expediente y que, cuanto menos, evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta para la finca objeto del expediente. Queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 20-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de la Propiedad de Baeza.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No es posible denegar la inscripción de la base gráfica si no existen elementos que justifiquen dudas suficientes para ello.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

El registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. El registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

La especial consideración que merece la oposición de un titular registral no es óbice para que el registrador deba fundar objetivamente la nota de calificación. Con ello se trata de determinar concretamente el defecto alegado, para que el recurrente pueda, si así lo considera, interponer los recursos previstos por la Ley Hipotecaria, a la vista del defecto identificado y fundamentado por el registrador.

Toda esta doctrina nos lleva a la conclusión de que la nota de calificación emitida no ha cumplido con la doctrina reiterada de esta Dirección General, limitándose el registrador a suspender la inscripción por la mera existencia de la alegación, sin analizar la oposición planteada y sin expresar si la suspensión de la rectificación de la superficie se debe a una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, que es el límite de la inscripción de los excesos de cabida, dado que como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 15 de diciembre de 2023, con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su georreferenciación, por lo que su ubicación, localización y delimitación física se limitaba a una descripción meramente literaria, que adolecía de cierta imprecisión para determinar la coincidencia de la georreferenciación aportada con la finca inmatriculada con anterioridad a dicha Ley.

Resolución de 20-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de la Propiedad de Almería, número 3.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No es inscribible la base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante.

El registrador funda su nota de calificación en la existencia de discrepancias en el trazado del lindero oeste de la finca cuya segregación se solicita que se inscriba, como indicio de la existencia de una controversia latente. No se limita a constatar la existencia de la oposición, sino que procede a analizar la misma y como resultado de ese análisis concluye, a su prudente arbitrio, la existencia de un indicio de controversia latente sobre el trazado del lindero, que solo puede resolverse judicialmente. Dicho modo de proceder cumple con la doctrina de esta Dirección General.

Por todo ello parece que la alegación tiene la virtualidad suficiente para hacer contencioso el expediente. Y, como declaró la Resolución de 12 de diciembre de 2023, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia. En el presente caso, la falta de acuerdo entre la delimitación del trazado del lindero, puesto de manifiesto por el propio recurrente en el escrito de interposición del recurso, cuando declara que no acepta la posición de los mojones, cuya existencia se acreditan en el informe técnico, quien responde de la veracidad de sus afirmaciones, determina la existencia de un indicio de controversia latente, que determina que la actuación del registrador ha sido correcta.

Resolución de 21-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

El notario ha de expresar que ha tenido a la vista el documento auténtico del que deriva las facultades representativas.

Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación

auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Ciertamente, podría entenderse que, si el notario autoriza la escritura añadiendo, bajo su responsabilidad, que juzga suficientes las facultades representativas «acreditadas» para otorgar la escritura de que se trata, y no hace reserva o advertencia alguna sobre la falta de exhibición de documento auténtico, es porque éste se le ha aportado (dicha exhibición es, según el mencionado artículo 98.1, el medio para «acreditar» la representación alegada). Pero, precisamente para evitar presunciones, interpretaciones dispares o discusiones semánticas, este Centro Directivo ha afirmado que, habida cuenta de los efectos y especialmente la trascendencia que la Ley atribuye a la valoración notarial de la suficiencia de la representación, se impone un mayor rigor en la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr: artículo 148 del Reglamento Notarial). Por ello, tratándose de escrituras de apoderamiento autorizadas por notarios españoles, se exige que el notario autorizante que emite el juicio de suficiencia haga constar que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica.

Resolución de 21-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de la Propiedad de Inca, número 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.

No procede la anotación de demanda si lo que se reclama es el pago de una cantidad de dinero.

Sobre lo que deba entenderse por procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad, esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones en una doctrina que ha ido considerando, frente a una interpretación estricta del precepto que entiende que solo las acciones reales pueden provocar tal asiento, que la anotación de demanda debe practicarse en otros supuestos en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales. Y es que, en definitiva y como ha señalado la reciente Resolución de 25 de marzo de 2021, y recoge la más reciente de 20 de diciembre de 2022, «(...) no cabe desconocer que tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento civil se ha abierto la posibilidad de practicar anota-

ciones registrales también en los casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (cfr. artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

Lo cierto es que, aun cuando de lo expresado en la contestación a la demanda parece inferirse que habría motivos para reclamar la titularidad de todo o parte de la vivienda o incluso la rectificación del Registro, lo que se solicita por los demandantes es la inclusión de la total cantidad transferida para la compra de la vivienda en la herencia de su madre, tampoco lo primero resulta del contenido del mandamiento. Por lo tanto, debe aplicarse la doctrina de este Centro Directivo antes invocada, en el sentido de que sólo se permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten acciones reales atinentes a la propiedad o a un derecho real sobre el inmueble o acciones personales cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero, sin que culminen en una resolución con trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas sobre las que recaigan. Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello, lo que no se ha acordado en este caso.

Resolución de 21-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de la Propiedad de Almería, número 1.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.

La calificación debe ser íntegra y expresar la motivación suficiente, sin que pueda usarse el informe en defensa de la nota para suplir esas incorrecciones.

Como señaló este Centro Directivo en su resolución de 24 de septiembre de 2020 las «consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta. En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación» que luego sí se contiene en el informe exponiendo los motivos que llevaron al registrador a la conclusión expresada en su nota de calificación. Es por ello por lo que la calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse y por ello el recurso, que se basa precisamente en la falta de motivación suficiente de la calificación negativa, debe estimarse.

Resolución de 23-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de Madrid número 18.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL.

No hay obstáculo para inscribir la adjudicación hecha en un proceso de divorcio a favor de uno de los cónyuges, aunque se hay establecido un derecho de

uso en favor del otro cónyuge, teniendo en cuenta que este no ha solicitado la inscripción de dicho derecho de uso.

Debe recordarse que, dado el carácter rogado que tiene la actuación registral, consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento —salvo casos excepcionales— sin que haya sido solicitado expresamente por los interesados (las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria), mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes. Con base en el art. 425 RH, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales. No puede obviarse que es admitido por este Centro Directivo que el registrador de la Propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016, 8 de octubre de 2018 y 8 de febrero y 19 de abril de 2023), y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie.

Ha de tenerse en cuenta, en primer lugar, que la solicitud de inscripción, realizada por la adjudicataria, se limita únicamente al pleno dominio de las fincas atribuida a ella en el título presentado, dándose la circunstancia de que el derecho de uso se atribuyó al esposo (y no a las hijas, como erróneamente se hace constar en el acuerdo liquidatorio de la sociedad de ganancias), quien, en su condición de titular del derecho, no ha solicitado la inscripción de tal derecho a su favor —cfr. artículo 6 a) de la Ley Hipotecaria—. En segundo lugar, debe tenerse en cuenta que ambos derechos, pleno dominio y derecho de uso de la vivienda familiar, son derechos independientes, sometidos cada uno de ellos a especiales requisitos de constitución, configuración y determinación. Y, finalmente, en este caso no se acredita que la inscripción parcial del título presentado genere perjuicio a nadie.

En general se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (cfr. artículo 154 del Código Civil), que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013). Habida cuenta de que no ha solicitado su inscripción el cónyuge a quien se atribuyó el uso de la vivienda (que es quien puede dejar sin efecto la indicada restricción si consiente, en su caso, la disposición sobre la vivienda —ex artículo 96.3 del Código Civil—), no debe impedirse la inscripción de la adjudicación dominical a la exesposa si esta lo solicita, lo que no es óbice a la subsistencia del referido derecho de uso siquiera sea sin la oponibilidad de dicha restricción como consecuencia de su falta de acceso al registro de la propiedad.

Resolución 27-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de Mancha Real.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No cabe rectificar el Registro sin la intervención de todos los titulares registrales.

Debe recordarse que el procedimiento de calificación registral, siendo un acto administrativo, tiene sus normas específicas. En el supuesto concreto, ante las faltas observadas, se suspendió la inscripción, de conformidad con los artículos 19 bis, 65, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación sesenta días hábiles desde la notificación de la nota de calificación negativa, por lo que se aplicó la normativa hipotecaria, como norma especial, frente a la citada norma del artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La aplicación de esta normativa resulta, además, más beneficiosa para el recurrente al disponer de 60 días y no de 10 días para subsanar el defecto discutido.

Los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, debe determinarse quién es «la parte interesada». Para esta rectificación del Registro es necesaria la concurrencia de los restantes interesados en las herencias de ambos cónyuges.

Como bien señala la registradora, las escrituras y las inscripciones causadas por ellas, relativas a las ventas realizadas por doña M. G. C., de fincas por ella adquiridas por título de herencia no determinan por sí solas que el precio adquirido en dichas ventas se invirtiera en la adquisición de las fincas registrales 9745 y 9.777. A efectos registrales, habría quedado justificada la procedencia privativa del precio empleado en la adquisición de las fincas registrales 9.745 y 9.777 si en la propia escritura pública de venta de las fincas privativas por haberse adquirido por título de herencia se hubiera procedido, a su vez, a la compra de estas dos fincas registrales por precio igual o inferior al obtenido en dichas ventas; lo que no se ha producido. Por otra parte, la confesión por el consorte no da lugar a la inscripción como bien privativo con carácter definitivo, sino que es una forma de inscripción que no puede perjudicar a los herederos forzosos del confesante ni a sus acreedores, conforme los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario.

Resolución 27-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de Valencia número 10.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CALIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SOBRENTE.

El registrador ha de calificar el reparto del precio sobrante tras la adjudicación.

El objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o, al contrario, debe inscribirse el negocio celebrado; circunscribiéndose también la resolución, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la calificación que hayan sido objeto del recurso, y no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que eventualmente contuviera la escritura o documento calificado.

Para resolver la cuestión debe partirse de las normas que regulan el pago del crédito hipotecario, el régimen de cargas y gravámenes de la finca hipotecada y el reparto del precio del sobrante del valor de adjudicación de la misma, en concreto los artículos 692, 668.2, 669.3 y 670.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De estos asientos resulta un sistema de pago al acreedor ejecutante limitado a la cantidad garantizada por la responsabilidad hipotecaria, de subsistencia de las cargas anteriores o preferentes a la hipoteca ejecutada y de purga de las cargas posteriores o no preferentes a la misma. Según la Resolución de 8 de noviembre de 2012, entre otras, de conformidad con el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, está sujeta a calificación registral la correcta aplicación del precio del remate a cada uno de los conceptos garantizados, y, así, si al actor se le entregan cantidades superiores a las garantizadas por la hipoteca, el registrador debe rechazar la inscripción cuando existan terceros.

La ejecución derivada de una hipoteca preferente en rango provoca, como consecuencia inevitable del sistema de purga existente respecto de las mismas, la extinción de todas las cargas y gravámenes posteriores a ella, ya tengan este carácter por estricta prioridad registral o por pacto en relación al rango, y, consecuentemente, su cancelación registral. En consecuencia, los acreedores hipotecarios y los titulares de cargas, gravámenes o anotaciones posteriores al crédito del ejecutante deben soportar la extinción y consiguiente cancelación registral de sus garantías, derechos reales o asientos como consecuencia de la ejecución; si bien, como contrapartida, la Ley les concede también una serie de derechos. En primer lugar, les concede unos derechos procesales, como son el derecho a que se les notifique la existencia del procedimiento y el derecho a intervenir en él en defensa de su crédito, y satisfaciendo el importe del crédito, intereses y gastos reclamados antes de la subasta (artículos 659 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). También se concede a estos acreedores posteriores, el derecho a participar, en exclusiva, en la distribución del sobrante de la subasta o adjudicación, después de haberse satisfecho el crédito del actor.

Por virtud de ese mantenimiento de su garantía y de la subrogación del adjudicatario de la subasta en la responsabilidad de las cargas anteriores, los titulares de esas cargas anteriores permanecen extraños a la sustanciación del procedimiento de ejecución, no teniendo siquiera que ser notificados de su existencia, ni derecho a que se destine a su pago todo o parte del precio del remate, pues sus derechos permanecen intactos y no se ven afectados por la ejecución. Se ha discutido mucho doctrinalmente en cuanto al ámbito de esa subrogación del rematante o adjudicatario en la responsabilidad derivada de las cargas anteriores, en el sentido de si incluía o no la obligación personal garantizada, cuestión hoy resuelta en sentido negativo por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

La indicada subsistencia de cargas opera igual respecto de los créditos hipotecarios y demás cargas y gravámenes de igual rango, ya que el artículo 227 del Reglamento Hipotecario dispone que «se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, las cargas o gravámenes del mismo rango que el crédito del actor», lo que reconduce al régimen de las cargas preferentes expuesto en el fundamento de derecho anterior. Por tanto, debe rechazarse el argumento de la recurrente de que el pacto de igualdad rango supone igualar ambos créditos hipotecarios a todos los efectos, lo que debería afectar también al reparto del sobrante, que debería aplicarse, en primer lugar, al crédito garantizado con la hipoteca de igual rango.

Es el Juzgado el que debe decidir la preferencia al cobro de los créditos, sin que los datos de la certificación registral suministren normalmente información suficiente para juzgar sobre preferencia, lo cual exige, en todo caso, audiencia a los interesados. Ahora bien, en esa decisión del reparto del sobrante el Juzgado debe ceñirse escrupulosamente a las normas del procedimiento de ejecución hipotecaria y, en este caso como ya se ha explicado, el acreedor, titular de una hipoteca de igual rango que la ejecutada, no tiene derecho a cobrar con preferencia a los titulares de cargas posteriores, y ello no constituye una cuestión de preferencia de créditos sino de cumplimiento de los trámites legales del procedimiento. En definitiva, en este supuesto, en el mandamiento de cancelación de cargas debió hacerse constar expresamente «que ha existido sobrante, y que se ha retenido ese remanente a disposición de los acreedores posteriores» (artículos 692.3 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y no que «el remanente se destinará, en primer lugar, al pago de la deuda pendiente del préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 2.^a, por ser del mismo rango de la hipoteca ejecutada».

En conclusión, los registradores, en estos supuestos de no aplicación del régimen legal de reparto del sobrante de una adjudicación hipotecaria, no revisan el fondo de la resolución judicial, sino que se limitan a calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado y sus trámites, así como la existencia de obstáculos que surgen del mismo Registro, al concurrir acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada, en garantía de los derechos de esos titulares de asientos posteriores.

Resolución 27-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de Zafra.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE UN USUFRUCTO SOBRE UN ANEJO.

No hay obstáculo para inscribir un usufructo sobre un trastero que es anejo de la vivienda.

En relación con la especificación de las adjudicaciones objeto de controversia, de la interpretación literal y lógica de las cláusulas de la escritura resulta que se adjudica a la exesposa el usufructo del trastero y el dominio de una participación indivisa del trece por ciento de la vivienda, y al exmarido el dominio de la restante

participación indivisa del ochenta y siete por ciento de dicha vivienda, si bien, al añadirse que la respectiva participación de la finca se adjudica «gravada con el derecho de usufructo constituido», no cabe sino entender que las adjudicaciones dominicales se realizan sin perjuicio de este derecho real de goce en la proporción correspondiente.

Respecto de la posibilidad de constituir el usufructo sobre el trastero configurado como anejo de la vivienda, cabe recordar que, según la doctrina de este Centro Directivo, es factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce, reales o personales, concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen. Al tratarse de elementos integrantes y accesorios del piso o local, no caben negocios jurídicos exclusivos sobre el anejo, ni sobre el piso sin incluir el anejo, ni desde luego cabe asignarles cuota. No obstante, con el acuerdo unánime de la comunidad, cabe desvincular un anejo y convertirlo en piso o local susceptible de aprovechamiento independiente, siempre que reúna las características necesarias para ello. También cabe separarlo del piso o local y agregarlo a otro.

Resolución 27-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No es inscribible la base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, no estamos ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del expediente, como son la invasión de georreferenciación inscrita, protegida por los principios hipotecarios, o del dominio público, pues aunque puede estar invadiéndose dominio público, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 5 de mayo de 2022, si la invasión del dominio público no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, de la georreferenciación aportada con la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado del dominio público, sino que deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía, o como en el presente caso de la constancia del lindero público no incorporado a la cartografía catastral, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199 y notificar a la Administración.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público,

a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

El registrador funda su nota de calificación en la existencia de discrepancias en el trazado de los tres linderos de la finca, que han presentado alegaciones, valoradas como indicio de la existencia de una controversia latente. No se limita a constatar la existencia de la oposición, sino que procede a analizar la misma y como resultado de ese análisis concluye, a su prudente arbitrio, la existencia de un indicio de controversia latente sobre el trazado del lindero, que solo puede resolverse judicialmente. Dicho modo de proceder cumple con la doctrina de esta Dirección General. Por todo ello parece que las alegaciones tienen la virtualidad suficiente para hacer contencioso el expediente. Y, como declaró la Resolución de 12 de diciembre de 2023, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia. En el presente caso, la falta de acuerdo entre la delimitación del trazado del lindero determina la existencia de un indicio de controversia latente, que determina que la actuación del registrador ha sido correcta. Dicha falta de acuerdo, determinante de la existencia de un indicio de controversia latente resulta del propio escrito de interposición del recurso, cuando el recurrente afirma que el muro es de su propiedad, porque fue construido y pagado por él, lo que no reconocen los colindantes en su escrito de alegaciones.

Resolución 27-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de Córdoba número 3.

HERENCIA: SUCESIÓN INTESTADA A FAVOR DEL ESTADO.

Habiéndose cumplido todos los trámites previstos en la Ley y no existiendo reclamación en contrario, ha de entenderse adecuadamente justificado el llamamiento intestado del Estado.

Conviene también recordar la doctrina de este Centro Directivo acerca del ámbito de la calificación registral respecto de la declaración de herederos abintestato a favor de la Administración General del Estado. El registrador puede y debe calificar las posibles discordancias entre la declaración de herederos realizada en el acta notarial (y lo mismo ha de afirmarse en el caso de la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado por identidad de razón) y lo que resulte del correspondiente llamamiento legal, así como la no acreditación de los presupuestos legales para la apertura de la sucesión intestada.

En cuanto al fondo de la cuestión planteada en el presente recurso, versa precisamente sobre la acreditación de este último extremo, esto es, la ausencia de

parientes con derecho a heredar abintestato al causante y titular registral. Como antes se ha señalado, la doctrina de esta Dirección General viene sosteniendo la posibilidad de que los registradores, dentro de los límites que señala el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, puedan calificar los expedientes administrativos de declaración del Estado como heredero intestado. Entre los aspectos a que dicha calificación se extiende se encuentra el de la realización de los trámites esenciales del procedimiento. A este respecto, es criterio consolidado de este Centro Directivo que el registrador tiene que calificar que se hayan cumplido los trámites esenciales del procedimiento administrativo. Se requiere, pues, un doble requisito: ostensibilidad de la omisión del trámite o del procedimiento y que ese trámite no sea cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica.

En el caso objeto de recurso parece que es notorio que el Estado ha llevado a cabo todas las actuaciones que razonablemente son exigibles para averiguar si una persona de nacionalidad española, pero nacida en Argentina, tenía o no parientes con derecho a la sucesión intestada. Incluso, la Abogacía del Estado pidió al Juzgado de Primera Instancia número 8 de Córdoba que se practicara exhorto internacional a Argentina para tales averiguaciones, a lo que dicho Juzgado se negó mediante diligencia de ordenación de fecha 18 de octubre de 2017, porque «ya consta en autos información remitida por el Consulado de Argentina en España». Por tanto, dicho trámite esencial se ha efectuado y no puede alegarse su omisión. La pretensión expresada por la registradora de exigir una cumplida acreditación de la inexistencia de esos parientes, aparte de implicar una prueba casi diabólica de hechos negativos, supone revisar el fondo de la decisión administrativa, cuestión vedada a la calificación registral y que solo es revisable en la vía judicial.

Resolución 28-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de Chiclana de la Frontera número 1.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Para denegar la inscripción de la base gráfica debe tramitarse el expediente del 199 para determinar si los indicios observados inicialmente confirman las dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador,

debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica junto la actualización de la descripción tabular, la registradora suspende la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al entender que, en consideración a la inscripción de previas segregaciones y de la diferencia de superficie, se estaría encubriendo modificaciones hipotecarias no tituladas. Tal conclusión adolece de más justificación que la supuesta previa medición de la finca, sin indicar siquiera la fecha de las segregaciones registradas, y el volumen del defecto de cabida pretendido. Tal cuestión ha sido ya resuelta por este Centro Directivo, al considerar que, con carácter general, debe procederse a la tramitación del oportuno expediente, resultando del mismo el criterio fundado del registrador que justifique su calificación. Excepcionalmente, el registrador podrá suspender la tramitación del mismo en aquellos supuestos que anticipe, previa a la tramitación, la calificación negativa del mismo en base a fundados argumentos justificativos.

Resolución 29-2-2023

BOE 19-3-2024

Registro de Illescas número 1.

HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL PRÉSTAMO.

Procede la calificación de las cláusulas relativas a las comisiones por reembolso anticipado aunque dichas comisiones no sean objeto de cobertura con la garantía hipotecaria.

Respecto del escrito de “Comunicación de defectos/obstáculos registrales. Trámite de Audiencia” emitido por el registrador, hay que recordar que, según reiterada doctrina de este Centro Directivo las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación verbal o con formalidades menores que las legalmente establecidas y la pretendida existencia de una fase previa de calificación material no sujeta a tales formalidades. Además, el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), según la doctrina reiterada de esta Dirección General, exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado.

Conforme a la exigencia del artículo 12.2 de la Ley Hipotecaria: «Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización». Como el diferencial sirve para determinar «el importe de la pérdida financiera» que pudiera sufrir el prestamista, que a su vez determina la cantidad máxima de la que no podrán exceder las comisiones o compensa-

ciones ordinarias aplicables en el tráfico hipotecario (reembolso anticipado del préstamo, subrogación activa en el mismo o novación del tipo de interés variable a interés fijo), la cláusula que lo debe contener tiene la consideración de cláusula financiera. Pues bien, esa cláusula financiera, o parte de ella, que se refiere a las comisiones por reembolso anticipado y asimiladas, debe calificarse e inscribirse, con base en el citado artículo 12 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de esta Dirección General, incluso cuando tales comisiones no se encuentren garantizadas con un concepto de la responsabilidad hipotecaria específico, siendo, además, su contenido y límites de indudable interés para los futuros subrogantes, tanto activos como pasivos, en el préstamo o crédito hipotecario de que se trate.

En cuanto a la cuestión de si la falta de ese diferencial en la escritura de préstamo hipotecario constituye un defecto que impide la inscripción de la hipoteca o solo la denegación de la cláusula, o parte de la misma, que recoja las comisiones por reembolso anticipado y asimiladas, no cabe duda que debe aplicarse este último efecto en virtud del principio de conservación del contrato que impone la normativa comunitaria de protección de los consumidores en caso de existencia de cláusulas abusivas.

Resolución 4-3-2024

BOE 26-3-2024

Registro de Ontinyent.

SEGREGACIÓN DE FINCA: INSCRIPCIÓN DE LA SEGREGACIÓN RETARDADA.

Para inscribir una segregación retardada es preciso cumplir con los requisitos exigidos al tiempo de la presentación a inscripción y con el tracto sucesivo.

Como cuestión preliminar, debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), según la cual el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar las actuaciones efectuadas por los registradores que han sido o son titulares del Registro que, sin perjuicio de las responsabilidades disciplinarias o de otro tipo a que puedan dar lugar, son cuestiones extrañas al recurso contra la calificación registral.

Es igualmente doctrina reiterada que el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la nulidad de asientos ya practicados. Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, por lo que su rectificación, o cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 1, 38, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Sobre la aplicación de los principios de tracto sucesivo y de prioridad en los casos de segregaciones retardadas, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones 23 de septiembre de 2004, 9 de febrero de 2007 y 7 de septiembre de 2017). Pues bien, en el supuesto del presente recurso estos principios son vulnerados ya que la escritura de segregación y extinción de comunidad cuya inscripción se pretende aparece otorgada, a excepción del recurrente, por personas distintas de los actuales titulares registrales. En definitiva, no es posible inscribir la segregación ahora presentada, pues constando la finca inscrita actualmente a favor de dos titulares distintos de los que en su día segregaron, existe un obstáculo de tracto sucesivo.

En el caso de este expediente, es indudable que habrá de cumplirse con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

Resolución 5-3-2024

BOE 26-3-2024

Registro de Armilla.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.

Para inscribir un título es necesario que el derecho conste inscrito a favor del otorgante.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. Así lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Resolución 5-3-2024

BOE 26-3-2024

Registro de Madrid número 29.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: EFECTOS DE LA MUERTE DEL CONFESANTE.

No procede la aplicación del art. 95 del RH si el derecho en cuya adquisición se confesó el carácter privativo de la contraprestación fue un usufructo vitalicio.

La confesión de privatividad a que se refieren los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario no aparece configurada en nuestro or-

denamamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo del bien al que se refiere (sin perjuicio de su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera en la esfera interconyugal y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad establecida en el artículo 1361 del Código Civil (cfr. artículo 1324 del Código Civil). Por tales consideraciones se plantea el problema de determinar el régimen jurídico aplicable a estos bienes confesadamente privativos, pues si no pueden ser tratados como privativos a todos los efectos, «inter partes» y frente a terceros, tampoco pueden ser reputados inequívocamente como gananciales.

El fallecimiento del confesante tiene como consecuencia que la confesión no vincula a los legitimarios, salvo que éstos la corroboren. En otro caso, los legitimarios sólo se verán afectados si además son herederos y sólo en la parte de herencia que excediera del importe de su legítima, si bien no bastaría con invocar su condición de herederos forzosos para impugnar el carácter privativo que el causante atribuyó a los bienes adquiridos por su consorte, sino que tendrían que acreditar que con tal confesión se perjudican sus derechos legitimarios. Para ello, sería necesario practicar la partición hereditaria, con las correspondientes computaciones e imputaciones, al objeto de determinar si la confesión realizada, perjudica efectivamente la legítima, debiéndose recordar que la reducción de una donación inoficiosa no es un efecto producido «ope legis» sino que se produce a petición de quien resulte legitimado por su cualidad de heredero forzoso y por el concurso del dato de hecho de la comprobada inoficiosa de la disposición.

Esta Dirección General ha puesto de relieve que, aunque el citado precepto reglamentario no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título (como ocurre con la legítima en Derecho catalán conforme al artículo 451-1 del Código Civil de Cataluña). Indudablemente, esa misma solución —la no aplicabilidad del citado precepto reglamentario— sería la procedente en el Derecho civil gallego a la vista de las disposiciones de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, que atribuye a la legítima una naturaleza claramente distinta a la establecida para el Derecho común en el Código Civil.

Lo que ocurre en el presente caso es que la confesión de privatividad se refiere a la contraprestación por el derecho de usufructo comprado por la esposa en cuyo favor se verifica aquélla y la configuración de este derecho, constituido únicamente en favor de dicha señora, es determinante para resolver la cuestión planteada. Así, por fallecimiento del cónyuge que adquirió el usufructo y a cuya vida está unida la existencia de este derecho, quedará extinguido conforme al número 1.º del artículo 513 del Código Civil y consolidarán los nudos propietarios el pleno dominio siendo nulo su valor a efectos de la liquidación de la sociedad conyugal.

Resolución 5-3-2024

BOE 26-3-2024

Registro de Madrid número 53.

REQUISITOS FISCALES: CUMPLIMIENTO.

No es necesario acreditar el cumplimiento de obligaciones fiscales en un mandamiento de cancelación de embargo.

El registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; pero la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral». Y a tal efecto, en el caso que nos ocupa ahora, es claro que un mandamiento de cancelación de una anotación de embargo queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava determinados documentos administrativos.

Resolución 5-3-2024

BOE 26-3-2024

Registro de Motril número 2.

PERSONAS CON DISCAPACIDAD: EFECTOS DE LA SENTENCIA JUDICIAL QUE DECLARÓ SU INCAPACIDAD.

La declaración de incapacidad producida con arreglo a la legislación entonces vigente no produce efectos retroactivos y no afecta a los actos jurídicos realizados antes.

Como puso de manifiesto este Centro Directivo en Resolución de 5 de octubre de 2016, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la sentencia de incapacitación es constitutiva y de eficacia no retroactiva (Sentencias de 23 noviembre de 1981, 19 de febrero de 1996, 27 de enero de 1998 y 11 de junio de 2001, entre otras) por lo que debe presumirse siempre la plena capacidad de las personas hasta el momento de su incapacitación. En ese sentido el Tribunal Supremo ha reiterado la validez de los actos ejecutados por el incapaz antes de que su incapacidad sea judicialmente declarada, a menos que, concreta y específicamente, se obtenga la declaración de nulidad del acto de que se trate (Sentencias de 17 de diciembre de 1960, 28 de junio de 1974 y 23 de noviembre de 1981, entre otras).

El cumplimiento de este deber notarial impone que el notario pueda y deba, al autorizar la escritura, indagar sobre la voluntad del otorgante ante la presencia

posible de un consentimiento viciado (artículo 1265 del Código Civil) o falta, puntual o permanente, de la capacidad natural de entender el significado y querer el resultado del acto, otorgado por el mayor de edad, o con la edad requerida legalmente, y sin que se hubieran adoptado medidas de apoyo.

En el presente supuesto, en el que existe juicio positivo de capacidad por parte del notario autorizante, respecto a la otorgante mayor de edad no incapacitada judicialmente en el momento de autorización de la escritura, no puede mantenerse el defecto invocado por el registrador, habida cuenta de que éste ha de desempeñar su función de calificación, aunque también se extienda a la «capacidad de los otorgantes», ateniéndose a lo que resulte de las escrituras y de los asientos del Registro de la Propiedad u otro con presunción de veracidad —cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria—. Si el título presentado era perfectamente inscribible al tiempo de su autorización, toda vez que reunía todos los requisitos legalmente exigidos para ello, no puede vedarse su acceso al Registro ahora con base en el argumento esgrimido en la nota de calificación, pues ello supondría tanto como atribuir efectos retroactivos a la declaración de incapacitación.

Resolución 6-3-2024

BOE 26-3-2024

Registro de Caravaca de la Cruz.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: POSIBILIDAD DE UTILIZAR UNA GEORREFERENCIACIÓN ALTERNATIVA A LA CATASTRAL.

En una inmatriculación ex 205 LH es posible utilizar una base gráfica alternativa si la catastral implica invadir suelo de dominio público.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse respecto a la posibilidad de la utilización de la georreferenciación alternativa en las inmatriculaciones de fincas, que debe admitirse, si hacemos una interpretación lógica del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues cuando el mismo dispone que la descripción del título debe coincidir exactamente con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, dicha circunstancia debe exigirse cuando la georreferenciación catastral coincide, aparentemente, con la realidad física. Por tanto, cuando la finca colindante afectada sea de dominio público se impone una previa notificación a la Administración titular de la misma, para que emita el informe correspondiente. Si ese informe fuere negativo, lógicamente, la inmatriculación no puede practicarse, pero tampoco debe impedirse que el inmatriculante pueda subsanar la inconsistencia, teniendo en cuenta el informe administrativo, para lograr la inmatriculación de la finca, que permita su incorporación al tráfico jurídico, acreditados el resto de los requisitos que exige el artículo 205.

Ciertamente, es posible que la solución más ortodoxa fuera que la Dirección General de Catastro corrigiera previamente la inconsistencia de su base de datos mediante el correspondiente procedimiento de rectificación previsto en la normativa catastral, procediéndose al ajuste masivo de todo el área o sector afectado. Pero, no es menos cierto que dicho procedimiento puede suponer una dilación temporal, que puede asumirse desde el punto de vista catastral, donde la inconsis-

tencia no afecta al cumplimiento de los fines catastrales, pero que es difícilmente asumible desde el punto de vista registral, pues las transacciones en el mercado inmobiliario se caracterizan por su celeridad y seguridad jurídica que existe el tráfico inmobiliario.

Por otro lado, si actuado lo anterior, el registrador sigue teniendo dudas en la identidad de la finca, es aplicable al caso la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022, cuando declaran que «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

Resolución 1-3-2024

BOE 27-3-2024

Registro de Murcia número 6.

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.

Por un lado, se recuerda las limitaciones de actuación que concurren en el contador partidor, que ha de respetar en lo posible la voluntad del testador. También se admite la inscripción a favor de la herencia yacente de la viuda ya fallecida, como una inscripción transitoria hasta que sus herederos acepten su herencia.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo y criterio doctrinal unánime que la misión del contador-partidor consiste únicamente —valga la redundancia— en contar y partir, de modo que carece de facultades dispositivas, al ser las suyas simplemente particionales. Por ello ha de respetar la igualdad cualitativa en la formación de los lotes (cfr. artículo 1061 del Código Civil), evitando, en cuanto sea posible, los suplementos en metálico; aunque se ha entendido por autorizada doctrina que dicho precepto no impone una igualdad matemática absoluta, ni impone la participación de todos los herederos en cada bien de la herencia. En suma, que la regla de la igualdad es de carácter relativo y depende de las circunstancias del caso.

Ahora bien, la asignación de todos los bienes de la herencia a uno de los interesados imponiéndole la obligación de pagar los derechos correspondientes a los otros interesados en metálico supone transformar los derechos de éstos que de cotitulares de la masa hereditaria con cargo a la que, previa liquidación, han de satisfacerse sus derechos, pasan a ser titulares de un derecho de crédito frente a otro de los partícipes. Y ello implica un acto de disposición admisible en el caso de ser los interesados con facultades de libre disposición de sus bienes los que lo convinieran (cfr. artículo 1.058 CC), pero que no puede entenderse comprendida entre las de partir que al contador partidor le vienen asignadas por la ley en su condición de tal.

En el presente supuesto, la voluntad del causante resulta explicitada claramente en su testamento, en el que dispone lo siguiente: «haciendo uso de la facul-

tad que le concede el artículo 1056 del Código Civil, distribuye su herencia entre los mismos en la forma siguiente», y, a continuación, hace adjudicaciones muy precisas a cada uno de sus hijos, tal como se han relatado en los hechos y, sin embargo, en la partición se realizan por los contadores adjudicaciones que difieren de las testamentarias, como ha quedado expuesto. Y, frente a las alegaciones del recurrente, debe tenerse en cuenta que, si bien es cierto que la opción de la viuda del causante por el tercio de libre disposición imposibilita cumplir en su totalidad la voluntad del causante, no lo es menos que, finalmente, tampoco se ha cumplido su voluntad en lo posible.

El segundo de los defectos recurridos señala que, habiendo fallecido con posterioridad al causante su viuda, lo a ella adjudicado se le adjudica a la herencia yacente, que carece de personalidad jurídica y no puede ser titular registral de derechos. Ciertamente, aunque la herencia yacente carece de personalidad jurídica, es un patrimonio en situación de interinidad y sin titular determinado (algo que puede ocurrir aunque esté determinado el heredero y pueda ejercitar el «ius delationis» si éste no ha aceptado todavía la herencia). Su destino es ser adquirido por los herederos voluntarios o legales. Por ello, para determinados fines y transitoriamente, se le otorga una consideración y tratamiento unitarios. Por los anteriores razonamientos, y aun cuando no se trate de supuesto idéntico a los expresados, debe concluirse la admisibilidad de la inscripción a favor de la herencia yacente, como una situación caracterizada por la existencia de titularidad transitoriamente indeterminada hasta que los herederos ejerciten el «ius delationis» al adir la herencia. En consecuencia, este defecto ha de ser revocado.

Resolución 4-3-2024

BOE 27-3-2024

Registro de Gandía número 2.

CONCURSO DE ACREEDORES: BENEFICIO DE EXONERACIÓN DE PASIVO INSATISFECHO.

Se confirma la tesis de que el beneficio de exoneración no surte efectos respecto del hipotecante no deudor ni del tercer poseedor, no pudiendo cancelarse la hipoteca en virtud del auto que lo reconoce.

El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho para el deudor persona natural fue introducido por el artículo 178 bis de la Ley Concursal de 9 de julio de 2003 como una solución de segunda oportunidad para las personas físicas, una vez concluido el concurso por liquidación o por insuficiencia de la masa activa. Como señala la reciente Sentencia de 2 de julio de 2019 del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo: «La finalidad de la norma es facilitar la segunda oportunidad, mediante la condonación plena de las deudas. Esta condonación puede ser inmediata o en cinco años. En ambos casos, se supedita a unas exigencias que justifiquen la condición de buena fe del deudor y a un reembolso parcial de la deuda. Este reembolso parcial debe tener en cuenta el interés equitativo de los acreedores y, en la medida de lo posible, debería ser proporcionado a los activos y la renta embargables o disponibles del deudor concursado, pues de otro

modo en la mayoría de los casos la exoneración del pasivo se tornaría imposible, y la previsión normativa devendría prácticamente inaplicable». El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho se ha mantenido en el texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, donde un solo artículo de la Ley Concursal de 2003, el 178 bis, ha dado lugar a todo un capítulo, el capítulo II del título XI del libro I. Esta regulación ha sido ya incluso objeto de modificación a día de hoy, por medio de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre.

Procede plantearse si el reconocimiento del citado beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho constituye una causa de extinción de las obligaciones o créditos a que dicho beneficio se extiende. Ante estas dificultades interpretativas, un sector doctrinal entiende que el beneficio de exoneración no produce una verdadera extinción de los créditos afectados, sino tan solo los hace inexigibles frente al deudor favorecido por esta medida. Naturalmente, para esta línea interpretativa, es plenamente coherente que el acreedor pueda seguir dirigiéndose frente a los fiadores o deudores solidarios. Si se tratase de una auténtica causa de extinción de la obligación, los codeudores solidarios también se verían liberados frente al acreedor, como ocurre en los casos a que alude el párrafo primero del artículo 1143 del Código Civil.

Sobre la base de la anterior regulación del artículo 178 bis de la Ley Concursal de 2003 existía otra postura doctrinal según la cual había de diferenciarse entre los dos tipos de exoneración que recogía dicho antiguo artículo 178 bis, entendiendo que la exoneración definitiva que regulaba el apartado 3.4.º sí que extingue de manera absoluta la deuda. Sin embargo, ya a la luz de dicha anterior regulación esta Dirección General (cfr. Resolución de 10 de diciembre de 2019) sostuvo que no parece que pueda afirmarse que los ordinales 4.º y 5.º del apartado 3 del artículo 178 bis Ley Concursal regulasen dos figuras o modalidades distintas de exoneración con efectos diferentes, sino que regulaban dos vías o formas alternativas de exoneración del pasivo insatisfecho. Al margen de la vía que tomase el deudor, los efectos que producía la exoneración respecto del deudor concursal, de los derechos de los acreedores frente a obligados solidarios y fiadores, o cómo operaba en el caso en que el concursado tuviera un régimen económico matrimonial de gananciales u otro de comunidad, debieren ser los mismos en uno y otro caso. En la nueva regulación introducida por el texto refundido de la Ley Concursal de 2020 (en su redacción original, anterior a la modificación operada por la Ley 16/2022, que no es aplicable a este supuesto, pues esta ley es posterior al auto por el que se declara la conclusión del concurso y la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho en este caso), no cabe duda de que la no extensión del beneficio de exoneración respecto de los fiadores, avalistas y deudores solidarios es aplicable tanto al régimen general de exoneración de la sección segunda del capítulo II del título XI del libro I como al régimen especial de exoneración por la aprobación de un plan de pagos de la sección tercera.

No contiene el texto refundido de la Ley Concursal referencia alguna a los efectos de este beneficio de exoneración respecto del hipotecante no deudor o el tercer poseedor de la finca hipotecada. Es cierto que hay importantes diferencias entre los fiadores y los hipotecantes no deudores —o en su caso, los terceros po-

seedores de los bienes hipotecados, sin que se pueda sostener, como después se expondrá, que existan diferencias a estos efectos entre hipotecante no deudor y tercer poseedor—. Ello, no obstante, debe tenerse en cuenta que también existen importantes puntos en común, dado que ambos son garantes de una deuda ajena, el fiador con toda su responsabilidad patrimonial universal, y el hipotecante no deudor con la afeción del bien hipotecado. Teniendo en cuenta finalmente la necesaria interpretación teleológica, una extensión del beneficio al hipotecante no deudor sería ajeno a la finalidad de la norma. Por la misma razón que tampoco alcanza el beneficio al fiador o avalista: porque la finalidad de la norma es facilitar la segunda oportunidad al deudor y porque también hay que respetar el interés equitativo de los acreedores.

Esta equiparación legal de los fiadores y avalistas del deudor con los hipotecantes no deudores, a los que se deben asimilar a estos efectos los terceros poseedores, que aparece en el vigente artículo 492 del texto refundido de la Ley Concursal, no puede considerarse aplicable únicamente a la exoneración de pasivo insatisfecho regida por dicho artículo, introducido por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, sino también a los que, como el que nos ocupa, les era de aplicación el artículo 502 del mismo texto refundido en su redacción inicial, en la medida en que responde a un criterio jurisprudencial sólidamente cimentado, si bien referido a la eficacia del convenio de acreedores, como se desprende de las Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo números 549/2012 y 586/2021.

Tampoco la normativa hipotecaria permitiría cancelar la inscripción del derecho real de hipoteca con base en la instancia privada presentada. La cancelación de una hipoteca está sometida a la regla general establecida por el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. De acuerdo con esta norma, aunque la obligación asegurada por la hipoteca se haya extinguido, la cancelación de la inscripción requiere que el acreedor titular registral de la garantía otorgue la oportuna escritura pública o que, tras la tramitación de un procedimiento judicial en el que dicho acreedor haya sido parte, se dicte sentencia firme que ordene la cancelación. Aun el caso de que se pudiese considerar competente al juez del concurso para ordenar la cancelación —o quizás precisamente por no ser competente para ello— el auto de reconocimiento del beneficio de exoneración de pasivo insatisfecho en favor de la deudora hipotecaria concursada presentado no contiene pronunciamiento expreso sobre la eventual cancelación de las hipotecas.

Por último, la finca también se encuentra gravada con una anotación preventiva de embargo letra A, a favor de «Banco Santander, SA», prorrogada por la C y por la D, siendo la última prórroga de fecha 25 de abril de 2019, cuya cancelación «por declaración judicial de extinción de los derechos o anotaciones inscritas», tal como solicita el recurrente en su instancia, tampoco procedería, por las mismas razones expuestas, pero dado que, atendida la fecha de la última prórroga practicada, la anotación de embargo se encuentra caducada en el momento de presentación de la instancia, podría ser cancelada mediante la solicitud de expedición de certificación de cargas o al practicar cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado, conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

Resolución 5-3-2024

BOE 27-3-2024

Registro de El Puerto de Santa María número 1.

REQUISITOS FISCALES: CUMPLIMIENTO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se confirma la doctrina que exige acreditar el cumplimiento de los requisitos fiscales, incluso en los casos de exención. También se recuerda que para rectificar un asiento se necesita el consentimiento de los titulares registrales o resolución judicial.

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Por tanto, en caso de resultar exento el negocio objeto de calificación, será necesario aportar la correspondiente liquidación realizada por el sujeto pasivo o su representante legal para que no resulte aplicable el cierre registral previsto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria. Por todo ello no cabe sino confirmar la nota de calificación recurrida en cuanto a este defecto.

Procede recordar la doctrina ya elaborada por esta Dirección General a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones relativas a la rectificación del Registro, partiendo de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial

recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Resolución de 11-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

Se reitera la doctrina del Centro Directivo en relación con diferentes requisitos para la inscripción de un expediente de reanudación de tracto.

Como cuestión previa debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo relativa al alcance del recurso y a los documentos que pueden ser tenidos en consideración. Señala el primer párrafo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador; rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Se impone una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del título calificado, puede accederse a la inscripción. En el caso que ahora se analiza resulta del acta notarial que las personas que inician el expediente han adquirido su titularidad por medio de escritura de compraventa otorgada ante la notaría autorizante del acta el día 9 de junio de 2023, bajo el número 1.472 de protocolo. Se manifiesta igualmente que la vendedora en la referida escritura había adquirido la titularidad por herencia de sus padres y de su hermana, los cuales, a su vez, habían comprado en documento privado a los titulares registrales. En consecuencia, existen dos transmisiones anteriores a la escritura por la que han adquirido los promotores del expediente que no han accedido al Registro y de las que no se dispone del título público inscribible. Se cumplen de esta manera los presupuestos señalados en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Como ya señaló este Centro Directivo en su Resolución de 24 de septiembre de 2021, «el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario dispone que “no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho”. Si bien dicho precepto resulta aplicable al expediente de dominio judicial anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, la doctrina de este Centro Directivo resulta igualmente aplicable al nuevo expediente notarial. Por tanto, este segundo defecto relativo a la aportación fehaciente de todos los documentos de la cadena de titularidades no puede mantenerse.

En el presente caso, teniendo en cuenta que la última inscripción de dominio data del día 5 de noviembre de 1957, se incorpora al acta notarial copia del edicto publicado en el «Boletín Oficial del Estado» del día 18 de agosto de 2023 dirigido

nominalmente a los titulares registrales de la finca, según resulta de su inscripción 14.^a, o, en su defecto, a sus herederos. Se cumple así con lo que la doctrina de esta Dirección General ha señalado al respecto, considerando que la última inscripción de dominio tiene más de treinta años de antigüedad: citar a los titulares registrales nominativamente, aunque sea por edictos, y a sus herederos de forma genérica cuando de estos no conste su identidad, como ocurre en este caso. Procede, en consecuencia, estimar el recurso también respecto de este último defecto.

Resolución de 11-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Vitoria, número 5.

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: EFECTOS.

Se reitera la doctrina del Centro Directivo en relación con la naturaleza y alcance del derecho de uso de la vivienda familiar en los casos de separación y divorcio.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. el último párrafo del citado precepto).

En general se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (cfr. artículo 154 del Código Civil), que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013). Esto no impide que, si así se acuerda en el convenio y el juez, en atención al interés más necesitado de protección, apruebe la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores.

Conforme al principio de especialidad o determinación registral (cfr. los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), todo derecho que acceda o pretenda acceder al Registro debe estar perfectamente diseñado y concretado en lo que a sus elementos personales y reales se refiere. Y tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. En consecuencia, puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales —si bien, resultarán de modo indirecto— que cuando no

existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho.

En el presente caso, en el asiento de inscripción el registrador hace constar únicamente que por la sentencia de divorcio se aprueba el convenio regulador, suscrito el día 9 de noviembre de 2009, en el que se adjudica la finca referida a los excónyuges, por mitades indivisas, a cuyo favor la inscribe «por título de adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales con la atribución del uso de la misma a los hijos N. y A.». No obstante, si —como será altamente probable, por la fecha del convenio regulador— son mayores de edad, el derecho de uso se habría extinguido, pues, como ha afirmado recientemente el Tribunal Constitucional en Sentencia 12/2023, 6 de marzo de 2023, no existe «razón suficiente para seguir adjudicándoles el uso de la vivienda familiar, cuando tal necesidad de habitación está cubierta con su derecho de alimentos ex artículo 142 CC o cuando, como en el supuesto enjuiciado, en uso de su libertad han decidido vivir con un progenitor en vez de con otro, pues el artículo 96.1 CC, como expresa la sentencia de apelación impugnada otorga la prioridad a uno de los cónyuges en tanto sea custodio de los hijos menores, pero cuando tal responsabilidad cesa, no existe razón de peso para mantener esta regla, cuando las necesidades de los hijos quedan cubiertas, que es lo que ocurre en el presente caso». Bastaría por tanto con acreditar la mayoría de edad de los hijos titulares del derecho de uso. Si aun fueran menores, cabría modificación del convenio regulador si así lo aprobara el juez (ex artículo 91 del Código Civil), pero entretanto sólo cabría disposición del pleno dominio del inmueble si así lo autorizara el juez o si los menores fueran mayores de dieciséis años y lo consintieran en documento público (artículo 166 del Código Civil). También cabría disposición del inmueble por los padres con subsistencia del derecho de uso inscrito a favor de los hijos menores, que por la inscripción se hace oponible a terceros (artículo 96 del mismo Código).

Resolución de 12-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, número 2.

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: TRACTO SUCESIVO.

Para inscribir el derecho de uso de la vivienda familiar en los casos de separación y divorcio es necesario que el titular registral de la finca haya intervenido en el procedimiento.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para

cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. el último párrafo del citado precepto).

En general se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (cfr. artículo 154 del Código Civil), que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013). Esto no impide que, si así se acuerda en el convenio y el juez, en atención al interés más necesitado de protección, aprueba la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista de la legislación registral, el derecho de uso de la vivienda familiar no puede inscribirse si el bien está inscrito a favor de un tercero que no interviene en el procedimiento, por falta de tracto, pues, de otro modo, se quebrantaría el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de derechos e intereses legítimos y proscripción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), así como los principios registrales de salvaguardia judicial de los asientos (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), de legitimación (cfr. artículo 38 de la misma ley), y tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la repetida ley), los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular registral o resultante en un procedimiento en el que no ha sido parte.

En el presente caso, el magistrado-juez que dicta la sentencia se ha limitado a aprobar el convenio regulador, en tanto no resulta dañoso para ninguno de los hijos menores ni gravemente perjudicial para ninguno de los cónyuges. Y en dicha sentencia de divorcio no se hace pronunciamiento alguno sobre la propiedad de las participaciones de la sociedad titular registral. Por último, alega la recurrente que dicha sociedad es una sociedad familiar y su capital social pertenece exclusivamente a quienes fueron parte en el procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo. Pero, como ha quedado expuesto, los efectos del procedimiento de separación no pueden ir más allá de las partes —que son los cónyuges— ni, conforme al artículo 90 del Código Civil, de los hijos, y dicha sociedad titular registral no ha sido parte en el procedimiento. Tampoco se ha acreditado que los cónyuges sean sus únicos propietarios y el marido su representante, ni que, como tal haya consentido la atribución del derecho de uso.

Resolución de 12-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Castro del Río.

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR DATIVO CON CAPITALIZACIÓN DE LOS DERECHOS LEGITIMARIOS DE LA VIUDA.

Se abordan diferentes problemas que surgen en una partición de herencia realizada por contador partidor dativo en la que se mezclan problemas de capitalización de la legítima de la viuda y de un legado de un derecho de uso y habitación.

Respecto de la distinta calificación realizada con respecto a las de otros registros, hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

Otra cosa es que la calificación para inscribir el documento respecto de una finca lo sea por referencia a actos que afectan a otra ya inscrita. En este punto, la calificación del documento es unitaria, por lo que los defectos del mismo pueden ser señalados con independencia de que afecten directamente a otra finca de distinta demarcación registral. Ahora bien, hay que recordar respecto de esa otra inscripción realizada que, toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del registro parte del principio esencial según el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Como afirmó esta Dirección General en Resolución de 2 de agosto de 2016, cuando la legítima es *pars hereditatis*, *pars bonorum* o *pars valoris bonorum*, el legitimario, aunque no haya sido instituido heredero ni nombrado legatario de parte alícuota, puede podrá reclamar judicialmente la división de la herencia y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere efectuado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador-partidor.

No hay que olvidar un extremo ciertamente relevante: las reglas que gobiernan la partición realizada por el contador-partidor dativo en principio deben ser iguales a las del contador-partidor testamentario, pues no ostenta mayores facultades, pero tampoco menores que las de aquel. En el presente caso, las anteriores consideraciones no pueden impedir la inscripción pretendida porque la partición es realizada por el contador-partidor dativo. Como ha quedado expuesto, el contador-partidor dativo ha confeccionado el cuaderno particional, que no requiere de la aprobación de los herederos y legitimarios si es aprobada por el notario. Por tanto, la primera argumentación de la calificación, referida a la necesidad de la intervención de la viuda en su calidad de «heredera legitimaria», debe decaer:

El artículo 839 del mismo código atribuye a los herederos la facultad de conmutación de la cuota legal usufructuaria del cónyuge mediante la asignación de una renta vitalicia, los productos de determinados bienes o un capital en efectivo, debiendo proceder de mutuo acuerdo o, en su defecto, por virtud de mandato judicial. Añadiendo el artículo que, en tanto esta conmutación no se realice, estarán afectos todos los bienes de la herencia al pago del usufructo. En el supuesto concreto, viuda de segundas nupcias que no es madre de los herederos, este artículo es completado por el artículo 840 del mismo texto legal que dispone que «cuando el cónyuge viudo concorra con hijos sólo del causante, podrá exigir que su derecho de usufructo le sea satisfecho, a elección de los hijos, asignándole un capital en efectivo o un lote de bienes hereditarios». Si bien el ejercicio de la facultad de conmutar compete a los herederos, con posibilidad de escoger la modalidad de la conmutación, esta requiere el consentimiento del cónyuge viudo en relación con la valoración de su derecho y la concreción de los bienes afectos a su pago, según Resolución de esta Dirección General de 3 de febrero de 1997 reiterada por otras (vid. «Vistos») y la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2001. En defecto de conformidad con el viudo se habrá de acudir a la decisión judicial.

Es criterio doctrinal unánime que la misión del contador-partidor consiste únicamente —valga la redundancia— en contar y partir, de modo que carece de facultades dispositivas, al ser las suyas simplemente particionales. Ahora bien, lo que sí es comúnmente admitido es que el contador-partidor no tiene la facultad de realizar la conmutación del usufructo del viudo, pues ello excedería de la facultad de realizar la «simple partición» de la herencia a la que se refiere el artículo 1057 del Código Civil (cfr. en este sentido Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de mayo y 18 de diciembre de 2002 y 8 de octubre de 2013, esta última referida al ámbito de facultades del cónyuge viudo titular de un poder testatorio pudiera adjudicarse bienes en pago de su usufructo). Postura también seguida por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 8 de junio de 2011. Por lo demás, en este caso se ordenó en el testamento un legado de uso de una vivienda siendo también criterio unánimemente admitido que el contador-partidor carece de facultad de realizar elección alguna, como tampoco la tiene en general para elegir en los legados alternativos.

En cuanto a la naturaleza del legado, da por supuesto la registradora que se trata de un legado de cuota legal usufructuaria, con lo que aboca el defecto a la conmutación del usufructo. Esta aseveración requiere necesariamente una interpretación de la disposición ordenada por el testador, que se trata de un legado de «un derecho de uso de la vivienda que actualmente le sirve de domicilio a su actual esposa Doña R. R. G., con cuyo legado se entenderán pagados sus derechos legítimos». La registradora ha interpretado que se trata de un legado de cuota legal usufructuaria. El contador-partidor ha interpretado y considerado que se trata de un legado de derecho de uso con cargo a los derechos legítimos.

En la partición consta que, a la viuda, en la herencia de su esposo, «el pago de los derechos del usufructo, se realizarán en los términos previstos por los artículos 839 y 840 del Código Civil para su pago en metálico por los herederos»; lo que no aclara si se hace o no conmutación. Lo cierto es que a la viuda se le adjudica por el contador-partidor metálico que sí consta en el inventario de la herencia, y ella no ha tomado iniciativa alguna para reclamar su legado de uso de la vivienda, de manera que nada ha manifestado al respecto habiendo sido notificada en todas las fases

del procedimiento. Por tanto, existen razones para considerar que la adjudicación hecha por el contadorpartidor dativo es la correspondiente a su legítima, y con metálico de la herencia, sin perjuicio de que en el futuro pueda reclamar la entrega del legado, que, como se verá, por la naturaleza de su objeto, es sobre cosa ajena.

En principio, ninguna dificultad existe en la posibilidad de adquirir una cuota indivisa del derecho de habitación de una vivienda, lo cual, no obstante, plantearía todos los problemas comunes de cotitularidad sobre un derecho y el específico derivado de la detentación posesoria que conlleva el derecho de habitación, siendo así que, como alega el notario recurrente, no cabe que el derecho de habitación recaiga sobre la mitad indivisa de la vivienda, por cuanto el derecho real de habitación al serle consustancial la facultad de ocupar (físicamente) a su titular en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, no es posible que recaiga sobre una mitad indivisa de la casa, lo cual no debe confundirse con la posibilidad de que se le adjudique a la viuda una mitad indivisa del derecho de habitación de la casa.

La tercera nota particular en este legado es que la propiedad del inmueble sobre el que recae no pertenecía íntegramente a la masa de la herencia. Al ser ganancial del primer matrimonio, la mitad pertenece a los herederos por la herencia de su madre y la otra mitad por la del testador. Como bien alega el notario recurrente, por aplicación del artículo 1380 del Código Civil, el legado del derecho de uso sobre la totalidad de la vivienda se materializa sobre la mitad de la misma con la imposibilidad de que recaiga el uso sobre esa parte indivisa, mutándose en metálico, al igual que el valor del uso sobre la otra mitad de la vivienda que se ha adjudicado a los herederos, pero por herencia de su madre. Así, la mitad indivisa de la vivienda pertenece a los dos herederos por título de otra herencia, y estos no prestan su consentimiento a que sea gravada con el derecho de uso —ratifican la partición en la que a la viuda de su padre se le adjudica una cantidad en metálico—, por lo que debe entenderse que el derecho de uso solo gravaría la mitad indivisa; como se ha dicho, no cabe que el derecho real de habitación recaiga sobre una mitad indivisa de la vivienda, por serle consustancial la facultad de ocupar físicamente por su titular; en una casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, por lo que en consecuencia estas razones han llevado al contador-partidor a la capitalización del uso.

Resolución de 12-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Ciudad Real, número 1.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS EQUIPARABLES.

Se mantiene la doctrina de que en casos en los que concurra algún elemento de sospecha en la venta de una cuota indivisa de una finca se proceda conforme al art. 79 del RD 1093/1997.

En el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de

28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística —cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013—, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva». La ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

Después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluye que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad —artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo— cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

En el presente supuesto, con ocasión de una transmisión anterior, consta practicada nota marginal por la que se hace constar la existencia, en las dependencias municipales, de expedientes sancionadores en materia urbanística y, en concreto, expedientes de protección de la legalidad urbanística y sancionador 37/07 por parcelación urbanística ilegal y construcciones ilegales en la parcela 367 del polígono 205 de Ciudad Real. Las obras se declararon ilegales por decreto de fecha 7 de septiembre de 2009. Por ello, en el caso del presente expediente, dada la concurrencia de un indicio objetivo de posible parcelación urbanística ilegal, como es la nota marginal citada, procede iniciar el procedimiento previsto en el citado artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.

Resolución de 13-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Tui.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

El convenio regulador es título formal suficiente para inscribir la liquidación de las titularidades existentes entre dos cónyuges sujetos a separación de bienes.

El convenio regulador como negocio jurídico —tanto en su vertiente material como formal— propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos

de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico-matrimonial.

Tal y como se ha indicado en pronunciamientos previos, dicha liquidación ha de referirse al haber conyugal generado durante el vínculo matrimonial —o a otros pactos relativos a la vivienda habitual—, siendo indiferente si se trata de una comunidad romana o en mano común, es decir, con independencia del tipo y características del régimen económico matrimonial bajo cuya vigencia se generó la masa patrimonial objeto de liquidación.

En el caso de este expediente, los cónyuges, entre las cláusulas del convenio regulador incluyen la liquidación de relaciones patrimoniales derivadas tanto del inicial régimen de gananciales como del posterior régimen de separación de bienes mediante la extinción de la comunidad existente sobre los bienes que se adjudican a cada uno, por lo que es indudable que el convenio regulador es cauce hábil para la inscripción de la adjudicación que de los referidos inmuebles se realiza en favor de la ahora recurrente.

Resolución de 13-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 10.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Se confirma la doctrina sobre la demanda dirigida contra la herencia yacente conforme la STS de 9 de septiembre de 2021. Igualmente se recuerda la aplicación de los derechos de tanteo y retracto arrendaticios en los procedimientos de ejecución.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo respecto a la intervención de la herencia yacente, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de

derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte». Procede a continuación a delimitar el alcance de la figura del administrador judicial de los bienes de una herencia yacente: «La administración judicial de la herencia se regula en la Ley de enjuiciamiento civil en el marco de lo que se denomina la intervención judicial del caudal hereditario, sección 2.^a del capítulo I (De la división de la herencia), del título II (De la división judicial de patrimonios), del libro IV (De los procesos especiales). Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado artículo 150.2 LEC.

En este expediente, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes, que la demanda se dirigió contra la titular registral mientras vivía, que tras su fallecimiento se han efectuado averiguaciones tendentes a identificar a sus herederas, que las propias hijas de la demandada, como posibles herederas, se dirigieron al Juzgado dando traslado de la escritura de renuncia a la herencia de su madre y que dicha renuncia fue posterior al inicio del procedimiento, no puede concluirse que se haya producido indefensión de la herencia yacente y que sea necesario emplazar a los ignorados herederos por edictos ni comunicar al Estado o a la Comunidad del País Vasco la pendencia del proceso. Por tanto, este defecto debe ser revocado.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. Sentado lo anterior, resulta esencial para la resolución del presente recurso tener en cuenta los diversos cambios legislativos que ha experimentado la Ley de Arrendamientos Urbanos, por tratarse de una edificación urbana. De este modo, y de conformidad con lo previsto por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos de Urbanos, deberá rechazarse la inscripción de la adjudicación de la vivienda 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. Se confirma este último defecto.

Resolución de 13-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Mojácar.

FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.

No cabe inscribir una operación sobre una finca que se describe con los mismos linderos de otra.

A diferencia de lo que defiende la recurrente en su escrito de interposición del recurso, sí hay obstáculo, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, a que se

inscriba la descripción de la finca 9.858 que consta en la diligencia complementaria de la escritura de adición de herencia, puesto que los linderos expresados son idénticos a los de otra finca registral inscrita a nombre de persona distinta, pues ello es contrario al principio hipotecario de especialidad, dada la posibilidad de incurrir en una doble inmatriculación conflictiva, como situación patológica que debe prevenirse con la calificación registral, no solo en materia de inmatriculaciones. Sino también respecto de fincas inscritas con una descripción meramente literaria y, por tanto, relativamente elástica. Por ello, esta Dirección General considera que en el presente caso, habiendo sido la finca objeto de la escritura objeto de segregaciones previas a la entrada en vigor de la citada Ley 13/2015, siendo la misma una finca resto no descrita, le es aplicable la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 7 de septiembre de 2017, respecto de segregaciones previas a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, presentadas en el Registro tras la entrada en vigor de la citada ley, en el sentido de exigir la georreferenciación de la finca 9.858, como resto no descrito, como circunstancia necesaria del asiento para ubicar la misma sobre el territorio. Y ello porque la citada finca es una resultante de la nueva ordenación de la propiedad, tras sucesivas segregaciones previas. Y ello debe ser así en el presente caso, puesto que los linderos expresados por los interesados coinciden con los de otra finca registral, inscrita a nombre de personas distintas con lo que, de admitirse la petición de los recurrentes, se estaría dando acceso registral a una doble inmatriculación.

Tras la entrada en vigor de la citada ley, no puede mantenerse la práctica de asientos relativos a fincas, que no pueden identificarse sobre el territorio, siquiera relativamente. Añade la Resolución de 7 de noviembre de 2023 que esta doctrina no obsta para que, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión. Y ello es, precisamente, lo que no ocurre en el presente caso, puesto que el registrador no puede ubicar indubitadamente la finca en el territorio para calificar su descripción, puesto que la descripción propuesta le lleva a la ubicación ocupada por una finca registral distinta.

Resolución de 18-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, número 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDADES DE HECHO.

En hecho de que se haya hecho constar por nota marginal de la finca matriz la diligenciación de un libro de actas de una subcomunidad no significa que esta esté inscrita.

Esta Dirección General ha considerado que debe atenderse a la diversidad de situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, lo que hace necesario que las actas,

reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. De no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, sin que prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate. En este supuesto la diligencia se practicó en el libro de inscripciones, pero este hecho no supone que la subcomunidad deba entenderse formalizada e inscrita ni pueden derivarse otros efectos de la diligencia que no sean los de mera constancia en el Registro de la Propiedad de la existencia de subcomunidades de facto que, como se ha dicho no gozarán de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral, sin perjuicio de la posibilidad de su formalización e inscripción posterior.

El recurso se limita a revisar las calificaciones del Registrador por las que se suspende o deniega la inscripción solicitada (cfr. artículo 66 de la Ley Hipotecaria y que los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que su modificación solo puede hacerse mediante el consentimiento del titular registral fehacientemente acreditado (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria) o mediante resolución judicial recaída en juicio declarativo seguido contra él (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 82 y 214 de la Ley Hipotecaria, en consecuencia no cabe modificar el contenido de una certificación mientras no se produzca, en su caso, la previa modificación del contenido de los asientos.

Resolución de 19-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 16.

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO.

Es necesario aportar copia del acta de declaración de herederos si no se ha hecho testimonio total o en relación en la escritura de partición de herencia.

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 19 de junio de 2013, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018, 23 de enero de 2020, 30 de noviembre de 2021 y 19 de enero de 2022, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. El testamento —y lo mismo en el contrato sucesorio— responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico mortis causa que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión y la que decide con plenos efectos el destino de los bienes constituyendo el título o causa de adquisición de los mismos. En definitiva, el testamento determina el llamamiento del heredero (vocación) y también el título por el que se ofrece al mismo la posibilidad

efectiva de aceptar o repudiar la herencia (delación). Distinto significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada. No constituye el título material de la sucesión intestada, pues dicho título es la Ley. Sólo puede considerarse título formal en cuanto sirve de vehículo documental para el acceso al Registro y prueba o justificación de la individualización en la persona del heredero atendiendo a los diferentes órdenes y grados de llamamiento. El acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, no es el título que determina la vocación o llamamiento ni la delación, sino que es un título de carácter formal y probatorio respecto a las circunstancias que individualizan al sucesor y que acreditan la inexistencia de testamento.

En el presente supuesto, el notario autorizante asevera que deberían acompañarse a la escritura copias de las actas de declaración de herederos. Y esta aseveración, unida al hecho de que el notario autorizante de la escritura de herencia no hace transcripción, total o parcial, ni tampoco hace un testimonio en relación de los particulares de dichas actas necesarios para la calificación e inscripción, implica que sea necesario presentar copia autorizada del acta de declaración de herederos a que se refiere el registrador (vid. Resoluciones de 30 de noviembre de 2021 y 29 de julio de 2022).

Resolución 19-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Badajoz, número 3.

DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.

Para practicar una inscripción definitiva es necesario acreditar que la resolución judicial es firme.

Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no puede ser tenido en cuenta para la resolución del recurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Y es que el recurso gubernativo no es el cauce apropiado para subsanar defectos.

Entrando en el fondo del recurso, respecto de la necesidad de acreditar la autenticidad y firmeza de las resoluciones judiciales, con carácter general y conforme al artículo 555 del texto refundido de la Ley Concursal, en el mandamiento que incorpore la resolución judicial se deberá consignar si es o no firme, motivando en el segundo caso un asiento de anotación preventiva que estará sujeto al plazo general de caducidad de cuatro años, sin perjuicio de la posibilidad de prórrogas sucesivas por períodos de cuatro años, y en el primero un asiento definitivo de inscripción o cancelación, lo que es plenamente concorde con el régimen general del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A la vista de lo expuesto no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, puesto que el testimonio del auto de aprobación del plan de liquidación concursal de la sociedad vendedora no acredita su firmeza. Como el propio Registrador manifiesta en su informe, el nuevo testimonio aportado con

el escrito de recurso y que no se tuvo a la vista en el momento de redactar la nota recurrida, subsana el defecto alegado, por lo que bastaría con presentarlo ahora en el Registro para obtener una nueva calificación favorable en cuanto a este extremo.

Resolución de 19-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de Marbella, número 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.

No cabe practicar anotación de demanda si el objeto de esta es la reclamación de una cantidad de dinero.

Este Centro Directivo considera que el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria incluye en su ámbito de aplicación todas aquellas demandas que, de prosperar producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro pública. Y la práctica judicial, amparada por las Resoluciones de este Centro Directivo ha conferido una amplitud notable a los supuestos en que procede la anotación preventiva de demanda, yendo mucho más allá de los supuestos en que se ejercitan acciones de propiedad o pretensiones que afecten al nacimiento, desarrollo o extinción de derechos reales inmobiliarios.

Ahora bien, esta mayor flexibilidad no desemboca ni puede desembocar en una admisión generalizada de la anotación preventiva de demanda, cualquiera que sea la acción ejercitada. En este sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020: «Se ha señalado así de modo reiterado que no caben anotaciones de demanda de reclamaciones de cantidad por tratarse de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, que no se refieren a ningún derecho real ni siquiera tienden a la constitución de tal derecho por vía de demanda y sentencia, como sería los supuestos propios de un ius ad rem». Y no puede sino concluirse que este es el caso que nos ocupa en el presente recurso, en el cual la acción ejercitada persigue exclusivamente el pago de una cantidad de dinero.

Resolución de 19-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de Colmenar Viejo, número 2.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO PROTEGIDO.

Uno de los requisitos para la inscripción de las obras nuevas por antigüedad es la comprobación del transcurso del plazo que tiene la administración para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística

En primer lugar, respecto al alcance temporal de las normas aplicables para determinar el régimen aplicable a los requisitos para obtener la inscripción de las declaraciones de obras antiguas, siendo las normas o disposiciones aplicables no las que regulan los controles administrativos al tiempo en que se ha ejecuta-

do la obra, sino las disposiciones que regulan los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral. De lo anterior se desprende con claridad que en este supuesto los requisitos para la inscripción de la obra nueva antigua en cuestión son los determinados por el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, pues es la norma vigente tanto en el momento de autorizar la escritura como en el de su presentación en el Registro a efectos de su inscripción. Uno de los requisitos que exige el mencionado artículo 28.4 es que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de la obra nueva a inscribir, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Respecto a las medidas de protección de la legalidad urbanística, los artículos 195 y 200 de la ley se han mantenido inalterados en el sentido de que tratándose de actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución, se aplicará un plazo general de prescripción de cuatro años a contar desde la terminación de las mismas. En cambio, solo en terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como zona verde o espacio libre no será de aplicación limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística. No obstante, aunque sobre el suelo no urbanizable protegido no es de aplicación la imprescriptibilidad de las medidas de protección de la legalidad urbanística que se sanciona respecto de las zonas verdes o espacios libres, sin embargo, esta circunstancia debe ser alegada ante el órgano municipal competente y obtener la correspondiente declaración municipal de innecesariedad.

Resolución de 20-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Vigo número 3.

CONJUNTO INMOBILIARIO: LICENCIA MUNICIPAL.

Ha de ser aclarada a licencia concedida para un conjunto inmobiliario si se observa una clara contradicción entre su contenido y el del acto concretamente realizado.

La realidad práctica nos muestra figuras muy diversas que se apartan de la propiedad horizontal clásica (un solo edificio sobre un solo solar y con un solo portal), entre las que se comprenden supuestos tales como las propiedades horizontales complejas (pluralidad de escaleras o portales sobre unos sótanos y bajos comunes), los centros comerciales con o sin viviendas en sus plantas superiores, los edificios encabalgados, las urbanizaciones privadas con viviendas unifamiliares, los conjuntos edificatorios en hilera, los conjuntos de viviendas pareadas, etc. Precisamente esta riqueza de situaciones ha provocado que la regulación legal sea conscientemente flexible y reconozca la existencia de muy diversos tipos de complejos inmobiliarios privados. En este sentido, el repetido artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal prevé en su párrafo segundo dos esquemas: la comu-

nidad de propietarios única o la agrupación de comunidades de propietarios, pero reconoce en su párrafo cuarto la posibilidad de adoptar otros esquemas.

Se ha puesto de relieve, también, que en la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios. El artículo 24, que integra el Capítulo III de la ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes. Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común.

En la actualidad, el artículo 26.6 del mismo texto legal exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. El precepto señala expresamente que la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No obstante, no será necesaria dicha autorización «cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel».

El supuesto objeto del presente expediente encuentra similitudes con el resuelto por esta Dirección General en Resolución de 27 de enero de 2021 que confirmó la calificación del registrador que no consideró suficiente la autorización incorporada a la escritura limitada a conceder licencia urbanística al proyecto básico 7 viviendas unifamiliares aisladas a ejecutar en parcela, entendiendo este Centro Directivo que concurrían en ese caso las notas definitivas de los fraccionamientos de suelo susceptibles de ser realizados bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios y la licencia concedida habilitaba solo para la construcción de determinadas viviendas en una parcela concreta y determinada, sin alusión alguna a un complejo urbanístico, constituido o por constituir, siendo preceptiva la autorización específica de éste. Pero atendiendo al contenido de la licencia concedida y del informe complementario puede sostenerse que el presente caso no puede equipararse al resuelto por la Resolución de 27 de enero de 2021, pues aquí la Administración urbanística competente se refiere al contenido de la

escritura de 7 de febrero de 2023 y, por tanto, al complejo inmobiliario privado que se constituye.

Atendiendo al contenido de la escritura de la que claramente resulta una parcelación de seis elementos independientes y uno común, si bien relacionados a través de la técnica del complejo inmobiliario, puede sostenerse que concurre una incongruencia en la decisión administrativa que, en la medida que trasciende a la configuración jurídica de la propiedad, debe estar sujeta a calificación registral. En efecto, resulta incongruente declarar la indivisibilidad de la parcela y autorizar el proyecto de construcción en la categoría de condominio tipo 2, en la que no existe parcelación, con la constitución de un complejo inmobiliario del que resultan seis parcelas privativas y otro espacio común vinculado a aquéllas que, de hecho, parece más conforme al condominio tipo 1 antes descrito. Por lo que esta incongruencia debe ser aclarada de forma indubitada por parte de la Administración urbanística competente.

Resolución de 20-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Tías.

UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS: DISOLUCIÓN DEL CONDOMINIO DE BIENES DEL FONDO COMÚN.

No cabe la disolución del condominio sobre bienes del fondo común de una UTE sin tener en cuenta a los órganos de la propia UTE.

Respecto de la cuestión relativa al poder de disposición sobre los bienes de una unión temporal de empresas, el legislador reguló esta figura social como «sistema de colaboración entre empresarios por tiempo cierto, determinado o indeterminado para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro» (artículo 7.1 de la Ley 18/1982, de 26 de mayo). Aunque la unión temporal de empresas no tiene propiamente personalidad jurídica (cfr. artículo 7.2 de la misma ley), está sometida a estatutos específicos, tiene un gerente único y un fondo operativo común y, entre los demás pactos estatutarios posibles, ha de constar la proporción o método para determinar la participación de las distintas empresas miembros en la distribución de resultados (cfr. Título III de dicha ley). Lo cierto es que, debe reconocerse que aun cuando no tenga personalidad jurídica, esta figura societaria presenta indudables rasgos de cierta subjetivación o, al menos, autonomía patrimonial. Al régimen de los bienes que constituyen el fondo común han de aplicarse, antes que las normas del condominio ordinario, las disposiciones propias de las uniones temporales de empresas y, en lo que sean compatibles, las reglas de las sociedades mismas —cfr. artículo 392, párrafo segundo, del Código Civil—. Así lo ha entendido esta Dirección General (vid. Resolución de 25 de marzo de 1993).

Como ha afirmado este Centro Directivo en tres Resoluciones de 16 de febrero de 2012, para la disposición de los bienes adscritos a una unión temporal de empresas es preciso que se cumplan los requisitos necesarios para disponer de los mismos por cada una de las sociedades que la integran. En el documento otorgado ahora, se formaliza la extinción de condominio entre las dos socieda-

des que se dice son dueñas en proindiviso de las dos parcelas, que se adjudican en su totalidad a una de ellas —la que expone ostentar menor proporción en el condominio— compensando a la otra el exceso de adjudicación declarado. Así, la titularidad que se expone en el documento no corresponde con el contenido del Registro, que resulta del título en su día inscrito, ya que, las fincas fueron compradas por las sociedades partícipes para la unión temporal de empresas —es decir que se aportan a su fondo operativo común—, practicándose la inscripción en el año 2005, a favor de la unión temporal de empresas, haciendo constar los socios que la integraban y la participación que ostentan cada uno de ellos en la unión temporal, no en las fincas.

Como ha resuelto este Centro Directivo (vid. Resoluciones en los «Vistos»), con base en al artículo 392.2 del Código Civil, al régimen de los bienes que constituyen el fondo común de una unión temporal de empresas, han de aplicarse, antes que las normas del condominio, las disposiciones propias de las uniones temporales de empresas, y en lo que sean compatibles, las reglas de las sociedades mismas. Conforme a éstas, en ningún caso los socios pueden disponer de los bienes sociales prescindiendo de los órganos de administración, a quienes compete la gestión —en este caso el gerente de la unión—, o en su caso, sin acudir a los procedimientos específicos de disolución y liquidación. De admitir lo contrario, se eludirían las normas de reparto del activo social en caso de disolución de la unión temporal de empresas, y en el presente supuesto, aún más, porque las dos fincas se adjudican a uno solo de los miembros —el que tiene menor participación— que compensa al otro el exceso de adjudicación, lo que acarrearía posible perjuicio a terceros, por ejemplo, acreedores de la misma unión temporal de empresas o de alguno de los partícipes.

Resolución de 20-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Olivenza.

CURATELA REPRESENTATIVA: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

Existiendo una autorización judicial previa, no será preciso la aprobación judicial de la disolución de condominio ni el nombramiento de defensor judicial por conflicto de intereses.

No se discute en el presente caso que, en aplicación de las citadas disposiciones transitorias, se trate de una curatela representativa, con las funciones legalmente atribuidas en tanto que, resolución judicial mediante, no se revise la situación de la persona con discapacidad. Por ello, es ineludible determinar en qué medida son aplicables, entre otros, los artículos 283, 287, 289, 295 y 298 del Código Civil.

En vía de principios, no resulta aplicable a la partición de herencia o la división de cosa común lo establecido en el artículo 287.2.º del Código Civil, pues, como ya puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 21 de diciembre de 1929, «no se equiparan las adjudicaciones hechas al heredero en pago de sus derechos, o para otros fines, a los actos de enajenación». Ahora bien, aun cuando

no es exigible la autorización judicial previa a que se refiere el artículo 287 del Código Civil, es aplicable la regla del artículo 289, de modo que será necesaria la aprobación judicial posterior. Y, según este último precepto legal, si hubiese sido nombrado un defensor judicial para la partición —o la división de cosa común, hay que entender— deberá obtener también la aprobación judicial, salvo que se hubiera dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento.

En relación con el conflicto de intereses, debe guardarse especial cuidado respecto de los representantes legales de las personas con discapacidad (como es el caso de la tutora, con funciones de curadora representativa, en el presente caso), y, en vía de principios, es aplicable lo dispuesto en el artículo 283 del Código Civil, según el cual cuando exista un conflicto de intereses ocasional entre quien desempeñe la curatela y la persona a quien preste apoyo, el letrado de la Administración de Justicia nombrará un defensor judicial que lo sustituya.

En el caso al que se refiere este expediente, es indudable que la tutora tiene interés directo en las consecuencias de la disolución de la comunidad y como representante legal de su hermano copropietario compromete dos intereses que en el planteamiento legal aparecen enfrentados: el suyo propio y el de su representado. La concurrencia de la representante de la persona con discapacidad con la intervención en su propio nombre por parte de la tutora, con funciones de curadora representativa, para fijar, con otros interesados, inventario, valoraciones, determinación de lotes y adjudicaciones, con carta de pago de los haberes, crea, a priori, un eventual conflicto de intereses, en cuanto contrapuestos, que podría haberse obviado con la designación de defensor judicial. No obstante, debe tenerse en cuenta que el negocio documentado ha obtenido autorización judicial previa, lo que plantea si esta actuación es suficiente para considerar cumplida la intervención requerida y omitida: nombramiento de defensor judicial y aprobación judicial [vid. artículos 289 y 295.2.º del Código Civil, i.f)]. La respuesta debe ser afirmativa si se tienen en cuenta las circunstancias concurrentes.

Resolución de 20-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

No puede inscribirse una transmisión del derecho de usufructo si consta una prohibición de disponer que la afecta.

Como cuestión procedimental previa, señalada por el registrador en la nota de calificación e informe, sobre la presentación por segunda vez del mismo documento calificado negativamente, sin que se hubiese subsanado el defecto señalado, hay que afirmar que, si el defecto señalado en la nota sigue inalterado, el registrador debe notificar al presentante la insuficiencia del documento aportado, manteniendo la nota de calificación con su misma fecha y efectos, pero sin pie de recursos ni nueva prórroga. Sin embargo, lo que ocurre en el presente caso, es que el registrador ha emitido nueva nota de calificación con pie de recurso, por lo que es improcedente la inadmisión del mismo.

En el caso de este expediente la prohibición de disponer se impuso por el causante con relación no sólo a la nuda propiedad, sino también con relación al usufructo, por lo que debe entenderse que tampoco éste podrá transmitirse, como señala el registrador en la nota de calificación, salvo que desaparezca dicha prohibición o declare su nulidad los tribunales. También puede el afectado por la prohibición de disponer solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida.

Resolución de 21-3-2024

BOE 16-4-2024

Registro de la Propiedad de Molina de Segura, número 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No puede inscribirse una base gráfica cuando existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio. el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

De los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrolado, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Resolución de 21-3-2024

BOE 16-4-2024

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 4.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO A FAVOR DEL TRANSMITENTE.

No puede inscribirse un título si el otorgante no tiene inscrito el derecho con carácter previo.

Es doctrina reiterada que el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la nulidad de asientos ya practicados. Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud,

por lo que su rectificación, o cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 1, 38, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Sobre la aplicación de los principios de tracto sucesivo y de prioridad en los casos de segregaciones retardadas, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (Resoluciones 23 de septiembre de 2004, 9 de febrero de 2007 y 7 de septiembre de 2017). En el supuesto del presente recurso estos principios no son respetados ya que la nuda propiedad que se pretende consolidar no es la que figura inscrita a nombre de los actuales titulares registrales. El recurrente fundamenta su recurso en la titularidad de don J. S. H., que se dice propietario de la nuda propiedad de las fincas, pero según el Registro, y conforme el principio del tracto sucesivo antes reseñado, no consta inscrito derecho de nuda propiedad alguno a favor del mismo.

Resolución de 21-3-2024

BOE 16-4-2024

Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: USO DE UNA BASE GRÁFICA ALTERNATIVA.

Se reitera la doctrina sobre la posibilidad de utilizar una base gráfica no catastral en los casos del art. 205 LH

En primer lugar, debe recordarse la doctrina consolidada de este Centro Directivo, por ejemplo en sus Resoluciones de 22 de septiembre de 2017, 18 de diciembre de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 7 de septiembre de 2023, conforme a la cual «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa». En consecuencia, debe revocarse el defecto señalado en la nota de calificación relativo a la inadmisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, incluso en inmatriculaciones, cuando la catastral presenta inconsistencias.

El registrador, a pesar de la extensísima y reiterativa nota de calificación, sólo objeta en ella dos tipos de defectos, que resultan de su apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la ortografía oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea:– el relativo a «invasión de cultivos colindantes».– el relativo a «no salvar el camino en su totalidad». Respecto de la «invasión de cultivos colindantes», ello no pasa de ser un simple indicio visual, no jurídico, ya que el registrador no concreta qué posibles fincas registrales ya inmatriculadas pudieran resultar invadidas por la georreferenciación de la que se pretende inmatricular. Respecto a «no salvar el camino en su totalidad», también es un simple indicio visual, sin que el registrador exprese que haya podido comprobar que tal camino público conste inmatriculado, ni que, en su defecto, conste deslindado oficialmente, ni que conste delimitado gráficamente en alguna capa oficial disponible en la

aplicación gráfica registral homologada auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 21-3-2024

BOE 16-4-2024

Registro de la Propiedad de Alicante, número 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

No es posible practicar un asiento de presentación de un documento que no tiene la consideración de título inscribible.

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2022, y esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

En el presente caso, lo que se presenta en el Registro es un documento complementario o anexo, en el seno de algún expediente que no se identifica y que contiene una mera copia de una sentencia cuya autenticidad no puede ser acreditada y que, además, por su contenido, no produce modificación jurídico real alguna susceptible de constancia registral ni por tanto puede provocar operación registral alguna.

Resolución de 22-3-2024

BOE 16-4-2024

Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana, número 3.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No puede denegarse la inmatriculación de una finca cuando no se puede aseverar con seguridad la invasión del dominio público.

Aunque es doctrina reiterada de esta Dirección General la primacía del principio de legalidad sobre el requisito de que la calificación ha de ser global y unitaria, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria en la que pueda incurrir el registrador calificador (véanse Resoluciones como las de 16 de diciembre de 2021 y 1 de marzo de 2023), también ha afirmado este Centro Directivo (véase Resolución de 31 de mayo de 2023) que si la nueva calificación se produce bajo la vigencia del mismo asiento de presentación de la primera, no puede el registrador añadir

nuevos defectos al señalado, que ha decaído por la estimación del recurso contra la primera nota de calificación, en la calificación anterior. Por tanto, aunque sólo fuera por esta cuestión formal el recurso ahora interpuesto debería ser estimado.

En efecto la registradora deniega la inscripción, tras solicitar un informe que no se había solicitado previamente, estando la nota de calificación decaída por la Resolución de 7 de septiembre de 2023 y vigente el asiento de presentación. Es en la calificación anterior cuando debería, conforme al artículo 205, párrafo tercero, haber notificado previamente a la Administración, o —lo que hubiere sido más conveniente— haber procedido a la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para subsanar todas las dudas que pudiera tener en la inmatriculación.

La actuación de clasificación de la vía pecuaria es una actuación administrativa de carácter declarativo, como dispone el artículo 13.1 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, en virtud del cual la Generalitat determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria, así como su denominación, determinando su régimen jurídico como bien de dominio público, inalienable, imprescriptible e inembargable. Permitir la inmatriculación facilita además que pueda hacerse constar la nota marginal de inicio del expediente de deslinde, que ha de notificarse al titular registral, para que pueda comparecer y participar en el mismo. En dicha nota marginal, que solo puede practicarse en el desarrollo de un expediente de deslinde y solicitada por la Administración Autonómica competente, puede incluso georreferenciarse la porción de la finca que puede resultar afectada por la tramitación del expediente, para que todo tercero pueda conocer en qué medida puede afectar a la finca la tramitación del expediente de deslinde.

El principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial, pero ello no impide que cuando no haya una invasión clara y el registrador tenga constancia del inicio del expediente de deslinde, debe facilitar el desarrollo del mismo, que en el presente caso determina que practique la inmatriculación y notifique a la Administración, recordándole la obligación de notificar al titular registral el inicio del deslinde y de solicitar la práctica de la nota marginal de inicio del expediente.

Resolución de 22-3-2024

BOE 16-4-2024

Registro de la Propiedad de Montefrío.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. Si el registrador estima las alegaciones, sus dudas sobre la identidad de la finca, que impiden la inscripción de la georreferenciación, han de estar adecuadamente fundadas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General. El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

La registradora con la nota de calificación impugnada cumple con la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las georreferenciaciones. Como declaró en la Resolución de esta Dirección General de 25 de mayo de 2023, la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundamentada a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir indicio de controversia latente, que no puede resolverse en sede de calificación registral o de recurso, sino que requiere de deslinde parcial con acuerdo de colindantes o resolución judicial.

Resolución de 22-3-2024

BOE 16-4-2024

Registro de la Propiedad de Órgiva-Ugíjar.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

La mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce

esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado “si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, —como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020— “decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes”.

Resolución de 22-3-2024

BOE 16-4-2024

Registro de la Propiedad de Murcia, número 6.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

Como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado». Análogamente, para el procedimiento de inmatriculación regulado en el artículo 205 de la misma ley, se dispone que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas

sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

Por todo ello, en aplicación de los preceptos legales reseñados, y dado que concurre tanto la oposición expresa del Ayuntamiento por invasión de dominio público, como la apreciación del registrador compartiendo la existencia de tal invasión, el recurso ha de ser desestimado, y confirmada la nota de calificación recurrida.

Resolución de 25-3-2024

BOE 16-4-2024

Registro de la Propiedad de Paterna, número 1.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Procede denegar la inscripción de una base gráfica cuando se acreditan dudas sobre la identidad de la finca.

En un supuesto como este en que la obra nueva declarada ocupa la totalidad de la finca sobre la que se asienta, la inscripción de la finalización de la obra nueva, que requiere la identificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación conforme al artículo 202.2 de la Ley Hipotecaria, exige que simultáneamente se inscriba la representación gráfica georreferenciada de la finca, como reiteradamente ha sido señalado por este centro directivo (cfr. Resoluciones de 8 de febrero de 2016, 16 de mayo de 2019, 15 de septiembre de 2020 y 10 de noviembre de 2021, entre otras). Así lo señala la registradora en su nota de calificación, lo cual no es contradicho por el recurrente en su escrito de recurso.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En este supuesto la registradora, a la vista de la documentación judicial aportada y de las alegaciones en su día presentadas por el colindante opositor, tiene dudas en la identidad de la finca, en cuanto que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio puede suponer la invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por lo que ha decidido motivadamente que, a su prudente arbitrio, la georreferenciación y la rectificación de la descripción no pueden acceder al Registro por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al existir un conflicto latente entre colindantes sobre el trazado de un lindero, fundamentado sus dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante y la documentación judicial, que ponen de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colin-

dantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Resolución de 25-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de la Propiedad de Dos Hermanas, número 2.

CURATELA REPRESENTATIVA: APROBACIÓN JUDICIAL DE LA PARTICIÓN DE HERENCIA.

La partición de herencia en la que intervenga un curador representativo requiere su aprobación judicial.

No se discute en el presente caso que, en aplicación de las disposiciones transitorias de la Ley 8/2021, se trate de una curatela representativa, con las funciones legalmente atribuidas en tanto que, resolución judicial mediante, no se revise la situación de la persona con discapacidad. Y no debe intervenir defensor judicial, al no existir conflicto de intereses entre la tutora y el representado por ella.

Por ello, es ineludible aplicar los artículos 289 («no necesitarán autorización judicial la partición de herencia o la división de cosa común realizada por el curador representativo, pero una vez practicadas requerirán aprobación judicial (...)», análogo al artículo 272 en su redacción anterior a la Ley 8/2021, de 2 de junio) y 1060, párrafo segundo, del Código Civil («tampoco será necesaria autorización ni intervención judicial en la partición realizada por el curador con facultades de representación. La partición una vez practicada requerirá aprobación judicial»). Ciertamente, en el presente caso, se acredita la autorización judicial para la aceptación de la herencia. Pero el otorgamiento de la escritura calificada no se limita a una aceptación pura y simple de la herencia, sino que se ha producido la adjudicación de la misma.

Resolución de 25-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de la Propiedad de Getafe, número 2.

CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO.

El cambio de uso de un local requiere el cumplimiento de los mismos requisitos que la declaración de obra nueva. En los casos en los que se admite la declaración responsable es preciso un documento de conformidad emitido por la administración.

Este centro directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017, 16 de septiembre de 2020 y 7 de febrero de 2022),

que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento; si bien, por la remisión que tal precepto contenía al artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), se entendió que serían de plena aplicación las excepciones contenidas en dicho artículo 26.6: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Es por tanto la respectiva legislación urbanística autonómica la que determinará, en última instancia, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso la división de locales integrados en una propiedad horizontal. En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida por el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, debe estimarse suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división de locales, en su caso, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de esta, a las ordenanzas locales respectivas.

En relación con el cambio de uso que se formaliza mediante la escritura calificada, este centro directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 27 de junio de 2018, 27 de marzo de 2019, 21 de julio de 2021, 7 de julio de 2022 o 6 de febrero de 2023, entre otras), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

En la escritura calificada se formaliza un cambio de uso del único local comercial existente en el edificio para destinarlo a siete viviendas, incorporando al efecto declaración responsable «para obras y demoliciones» y declaración responsable de «primera ocupación y de transformación de local en viviendas» presentada telemáticamente en el Ayuntamiento de Getafe. Así, se ha optado por el mecanismo previsto en el artículo 28.1 de la Ley de Suelo para acreditar la legalidad del cambio de uso. La legislación estatal exige dos requisitos distintos entre sí, que deben concurrir cumulativamente en la inscripción de una obra nueva y que deben verificar tanto el notario al autorizar la escritura como el registrador al practicar la inscripción: a) El acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa; que puede ser la usualmente conocida como licencia de obras, o un acto expreso o certificación de conformidad municipal referido a una

declaración responsable urbanística, ya que el citado artículo 28 admite distintos niveles de control administrativo de las actuaciones urbanísticas y habrá de estar-se a la regulación de cada Comunidad Autónoma. Lo que no puede considerarse como título urbanístico habilitante suficiente es la mera declaración responsable que carece de la naturaleza de acto administrativo; y b) La licencia de uso o primera ocupación, que puede ser sustituida por una declaración responsable de ocupación y funcionamiento si así lo admite la legislación urbanística aplicable.

Así, como se ha expuesto anteriormente, el marco normativo estatal posibilita, en cuanto al primero de los requisitos, si alguna legislación autonómica lo previera, como ocurre entre otras en la Comunidad de Madrid, que como título habilitante de la actuación sea suficiente la declaración responsable urbanística de cambio de uso, de división de locales o viviendas o de implantación de actividades (acto de edificación), complementada con un acto o certificación expreso de conformidad municipal, no siendo válida, a efectos de inscripción, la conformidad emitida por parte de entidades urbanísticas colaboradoras por su falta de carácter administrativo, como señalan también las indicadas resoluciones.

La legislación urbanística de Madrid confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de los actos urbanísticos de cambio de uso de elementos concretos y de divisiones y segregaciones de pisos y locales en la Comunidad de Madrid necesitan, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del ayuntamiento que corresponda (referencia al artículo 28.1 de la citada ley estatal en el artículo 159.5 de la Ley del Suelo, de la Comunidad de Madrid).

La Resolución de este centro directivo de 30 de noviembre de 2016 hace referencia a cuáles de las exigencias a las que se refiere el apartado 1 del artículo 28 de la Ley de Suelo son aplicables a los supuestos de cambio de uso como el que es objeto de este recurso; y pone de relieve que, verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, «cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (...) Y esto es así porque aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística (vid. Resolución de 19 de febrero de 2005, en contraposición a la de 27 de diciembre de 2010), es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización nos reconduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad».

En definitiva, aunque en el supuesto objeto de este recurso no son exigibles licencia de obras ni licencia de primera ocupación, solo se aportan sendas declaraciones responsables «para obras y demoliciones» y «de primera ocupación y de transformación de local en viviendas», sin que ninguna de ellas vaya acompañada de un acto o certificación de conformidad municipal. Y, a la vista de ello, debe concluirse que la exigencia impuesta por la registradora en su calificación debe ser confirmada.

Resolución de 25-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza.

DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

Se recuerdan requisitos generales para la inscripción de un documento judicial, tales como la determinación de la titularidad, las circunstancias personales del adquirente, la acreditación de la firmeza y el cumplimiento de requisitos fiscales.

Ha de señalarse que la literalidad de la sentencia genera cierta confusión a este respecto. Por un lado, en el fallo se declara el pleno dominio de la finca a favor del citado don V. S. M. C., sin hacer alusión alguna a su hermana, doña A. S. M. C. Sin embargo, en los fundamentos de Derecho de dicha sentencia sí que se alude a que la usucapión ahora reconocida parte de un justo título que es un contrato de permuta por el cual adquirieron la finca el actor y su hermana. Ante esta aparente contradicción, procede confirmar el defecto apreciado por el registrador, siendo preciso que se aclare el fallo de la sentencia para indicar quién o quiénes son las personas a cuyo favor se reconoce el dominio sobre esta finca. Y, en caso de que los favorecidos por tal declaración judicial sean ambos hermanos, será necesario, como señala el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, especificar la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indubitadamente.

En el título inscribible deben constar todas las circunstancias personales de aquel a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Respecto a la exigencia de que se acredite la firmeza de la resolución judicial para practicar la inscripción, con carácter general debe recordarse, como la doctrina de este Centro Directivo así lo establece.

Por último, en relación a la exigencia de que se acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales del título inscribible, debe recordarse que la doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

Resolución de 25-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de la Propiedad de Madrid, número 16.

CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ACREDITACIÓN DE LA TERMINACIÓN DE LA OBRA.

El cambio de uso de un local requiere el cumplimiento de los mismos requisitos que la declaración de obra nueva. En los casos en los que se admite la declaración responsable es preciso un documento de conformidad emitido por la administración.

Este centro directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017, 16 de septiembre de 2020 y 7 de febrero de 2022), que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento; si bien, por la remisión que tal precepto contenía al artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), se entendió que serían de plena aplicación las excepciones contenidas en dicho artículo 26.6: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Es por tanto la respectiva legislación urbanística autonómica la que determinará, en última instancia, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso la división de locales integrados en una propiedad horizontal. En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida por el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, debe estimarse suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división de locales, en su caso, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de esta, a las ordenanzas locales respectivas.

En relación con el cambio de uso que se formaliza mediante la escritura calificada, este centro directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 27 de junio de 2018, 27 de marzo de 2019, 21 de julio de 2021, 7 de julio de 2022 o 6 de febrero de 2023, entre otras), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de

la Ley de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

En la escritura calificada se formaliza un cambio de uso del único local comercial existente en el edificio para destinarlo a siete viviendas, incorporando al efecto declaración responsable «para obras y demoliciones» y declaración responsable de «primera ocupación y de transformación de local en viviendas» presentada telemáticamente en el Ayuntamiento de Getafe. Así, se ha optado por el mecanismo previsto en el artículo 28.1 de la Ley de Suelo para acreditar la legalidad del cambio de uso. La legislación estatal exige dos requisitos distintos entre sí, que deben concurrir cumulativamente en la inscripción de una obra nueva y que deben verificar tanto el notario al autorizar la escritura como el registrador al practicar la inscripción: a) El acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa; que puede ser la usualmente conocida como licencia de obras, o un acto expreso o certificación de conformidad municipal referido a una declaración responsable urbanística, ya que el citado artículo 28 admite distintos niveles de control administrativo de las actuaciones urbanísticas y habrá de estar-se a la regulación de cada Comunidad Autónoma. Lo que no puede considerarse como título urbanístico habilitante suficiente es la mera declaración responsable que carece de la naturaleza de acto administrativo; y b) La licencia de uso o primera ocupación, que puede ser sustituida por una declaración responsable de ocupación y funcionamiento si así lo admite la legislación urbanística aplicable.

Así, como se ha expuesto anteriormente, el marco normativo estatal posibilita, en cuanto al primero de los requisitos, si alguna legislación autonómica lo previera, como ocurre entre otras en la Comunidad de Madrid, que como título habilitante de la actuación sea suficiente la declaración responsable urbanística de cambio de uso, de división de locales o viviendas o de implantación de actividades (acto de edificación), complementada con un acto o certificación expreso de conformidad municipal, no siendo válida, a efectos de inscripción, la conformidad emitida por parte de entidades urbanísticas colaboradoras por su falta de carácter administrativo, como señalan también las indicadas resoluciones.

La legislación urbanística de Madrid confirman la necesidad, a efectos registrales, del cumplimiento de los dos requisitos que se vienen repitiendo, y de los que se infiere, respecto del primer requisito, que la realización de los actos urbanísticos de cambio de uso de elementos concretos y de divisiones y segregaciones de pisos y locales en la Comunidad de Madrid necesitan, como título habilitante, la correspondiente declaración responsable urbanística junto con el acto de conformidad expreso del ayuntamiento que corresponda (referencia al artículo 28.1 de la citada ley estatal en el artículo 159.5 de la Ley del Suelo, de la Comunidad de Madrid).

La Resolución de este centro directivo de 30 de noviembre de 2016 hace referencia a cuáles de las exigencias a las que se refiere el apartado 1 del artículo 28 de la Ley de Suelo son aplicables a los supuestos de cambio de uso como el que es objeto de este recurso; y pone de relieve que, verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, «cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (...) Y esto es así porque aunque no

siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística (vid. Resolución de 19 de febrero de 2005, en contraposición a la de 27 de diciembre de 2010), es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización nos reconduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad».

A la vista de lo anterior, debe concluirse que la exigencia impuesta por el registrador en su calificación relativa a la necesidad de contar con la conformidad del Ayuntamiento a que se refiere el artículo 159 de la citada Ley 9/2001, resulta aplicable en el presente supuesto.

En la escritura se formaliza una ampliación de obra nueva por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, de modo tal que la finca pasa de tener una superficie edificada de 114, 31 metros cuadrados conforme al Registro, a una superficie construida total de 323, 89 metros cuadrados. Según resulta de las certificaciones catastrales incorporadas, la superficie total de los elementos que integran la finca es de 315 metros cuadrados. En el presente caso la controversia se centra en el requisito relativo a la acreditación de «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», en cuanto a este último elemento (identidad descriptiva).

Al respecto, debe traerse a colación la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 10 de marzo de 2012, reiterada entre otras por la de 31 de marzo de 2022 o 21 de junio de 2023), según la cual la acreditación de la antigüedad de la obra (o de sus mejoras o ampliaciones ex artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) a través de la certificación catastral se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta. En relación con la parcela sobre la que se asienta la edificación, es necesario realizar una previa operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, que se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. En relación con la construcción, como ha afirmado este Centro Directivo en Resoluciones, entre otras, de 25 de agosto de 2008, 1 de febrero de 2012, 29 de enero de 2015, 8 de febrero de 2016, 29 de junio de 2021, y más recientemente 1 de junio de 2023, no se trata el presente de un supuesto (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o, en su defecto, que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda sobre la identidad de la finca según lo expresado en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos.

En definitiva, al no tratarse de supuestos —como las inmatriculaciones— en que haya una exigencia legal de coincidencia total, y habiéndose acreditado suficientemente la realidad de la obra, su antigüedad y, con ello, la prescripción de las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, sin que existan dudas de la identidad entre la finca la expresada en el título y en el documento justificativo de aquéllos extremos, esto es, en las certificaciones catastrales aportadas, puede

concluirse que las objeciones planteadas en este punto por el registrador no pueden mantenerse.

Resolución de 25-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de la Propiedad de Baza.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación de un asiento por inexactitud del título requiere el consentimiento del titular registral o resolución judicial.

Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el presente supuesto, al practicarse la inscripción 1.^a de agrupación se incurrió en un error en el asiento por parte del Registro, pues, al transcribir la palabra «cuevas» del lindero oeste que figuraba en el título se hizo constar en la inscripción dicho término en singular «cueva», ocasionándose así una pequeña discordancia entre el título y la inscripción. Ahora bien, dicho error debe reputarse material y no de concepto, porque permite afirmar que el error cometido no afecta al sentido general de la inscripción ni al de ninguno de sus conceptos. En este caso, el error podría haber sido rectificado en la primera inscripción por el registrador al confrontar el asiento con el título, conforme a lo establecido en el artículo 213 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, en el caso de este expediente se da la circunstancia de que se han practicado con posterioridad a la inscripción 1.^a otros asientos que han descrito nuevamente la finca (incluso se ha hecho constar un exceso de cabida), en los que consta el término «cueva» en singular, porque así figuraba en los títulos que motivaron dichas inscripciones posteriores, sin en que ninguno de ellos se haya subsanado el supuesto error. Por tanto, lo que ahora sucede, como sostiene el registrador, es que se estaría en presencia de una posible inexactitud producida por un error en el título, al reflejar la inscripción el lindero que consta en el título por el que se practicó la inscripción y que el recurrente manifiesta que es erróneo. De acuerdo con art. 40 LH, la rectificación requeriría en el presente supuesto el consentimiento de todos los titulares registrales de la finca, o una resolución judicial; lo cual no concurre en el este caso.

A la vista de los términos del poder, debe confirmarse el defecto del registrador que considera insuficientes las facultades alegadas por doña M. G. V. para prestar el consentimiento a la rectificación en nombre de su hermano, en tanto que no ha quedado acreditado que el poderdante haya aceptado la herencia de sus padres y en consecuencia ostente titularidad alguna sobre la finca 21.861 de Baza.

No puede tomarse en consideración el argumento de la recurrente, consistente en que la simple solicitud de rectificación material supone una aceptación tácita de la herencia, porque el poder en ningún caso le faculta para aceptar herencias en nombre de su hermano.

Resolución de 26-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de la Propiedad de Algeciras, número 1.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No puede fundamentarse la negativa a inscribir una base gráfica en la oposición infundada de un colindante.

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 10 de noviembre de 2022, «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

Por tanto, como es obvio cuando se utiliza una georreferenciación catastral, no hay invasión de parcela catastral colindante alguna. Y los opositores no sólo no concretan qué parte de su propia finca registral esté siendo supuestamente invadida, sino que ni siquiera aclaran si tal supuesta invasión lo es de su finca registral o de bienes de dominio público. Por todo ello, una calificación registral negativa basada exclusivamente en una oposición tan difusa, imprecisa e insuficientemente fundamentada, resulta también insuficientemente fundamentada, por lo que procede estimar el presente recurso.

Resolución 26-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de Palma de Mallorca número 1.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No puede fundamentarse la negativa a inscribir una base gráfica en la oposición infundada de un colindante.

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de

la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso, pretendida la constancia registral de la disminución de cabida de la finca, junto con su base gráfica alternativa y, tramitado el expediente, se presentan los escritos de oposición anteriormente citados. Aunque, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no puedan ser tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante. En el supuesto de hecho aquí planteado, en el que la registradora expresamente manifiesta en su nota de calificación que «no existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca 11.249, cuya representación gráfica georreferenciada se solicita su inscripción». En consecuencia, no formulada una duda de identidad en cuanto a la disminución de cabida de la finca y su representación gráfica, el hecho de haberse interpuesto reclamación económico-administrativa ante el acuerdo de alteración catastral no puede constituir, sin más, impedimento a la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

Resolución de 26-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de la Propiedad de Vera.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DE LOS ASIENTOS.

El registrador debe partir de lo que resulta de los asientos de la finca.

Del análisis de los asientos del Registro resulta, en primer lugar, que no consta proporción o porcentaje alguno de participación en la propiedad de la finca objeto del expediente sino hasta la inscripción parcial que causa el recurso —hasta ese momento era de la totalidad—; y, en segundo lugar, que, son claras las superficies junto con las suspensiones practicadas respecto de determinada cabida. Por otra parte, en el recurso no se impugna la especificación de la superficie de la finca adjudicada sino la participación o porcentaje que se le da al adjudicatario en la misma, que, tanto en la nota de información registral como en el inventario de la escritura, coincide que es la totalidad de la finca. Por tanto, no puede el registrador determinar por sí solo esa proporción o porcentaje. En definitiva, habiéndose recurrido exclusivamente lo relativo al porcentaje o participación adjudicada, no puede más que estimarse el recurso para que se inscriba la finca en su totalidad.

Por lo demás, el recurrente tiene los procedimientos legales para solicitar, en su caso, la inmatriculación de los excesos que crea pertinentes.

Resolución de 26-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela, número 1.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

En los casos de poder especial otorgado por una sociedad mercantil es necesario que la reseña que haga el notario alcance a los datos del concedente de dicho poder y la suficiencia de sus facultades.

En las Sentencias del TS de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que el interviniente en representación de la sociedad titular registral actúa en virtud de un poder mediante la escritura de la que reseña el notario autorizante, su fecha y el número de protocolo, pero ha omitido toda referencia al carácter especial y a la persona concedente del poder y al título representativo que vincule a este último con la sociedad.

Resolución de 26-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de la Propiedad de Huelva.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación de un asiento exige la previa determinación de la causa del error y que se cumpla con lo establecido en el art. 40 LH.

Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error

cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, el supuesto error que la recurrente considera producido en el Registro de la Propiedad deriva de inscripciones practicadas hace años por un registrador anterior a la actual que califica y se pretende su rectificación por la registradora actual conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria por entender la recurrente que se trata de un error de concepto.

En conclusión, para poder acceder a la pretensión de la recurrente de rectificación y cancelación de la inscripción 3.^a de las fincas registrales 135, 1.243, 1.296 y 2.643 del término municipal de Cañamares, haciendo revivir la inscripción 2.^a de dominio a favor de la recurrente, se precisa indagar cuál es la causa que ha motivado la eventual inexactitud registral. Determinada causa de la inexactitud, que en su caso se haya producido, procederá actuar conforme a lo dispuesto en los apartados c) o d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, según cual haya sido el motivo que hubiera determinado esa inexactitud.

Resolución de 26-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de la Propiedad de Mahón.

AGUAS: FORMAS DE CONSTATACIÓN REGISTRAL.

No hay obstáculo para reflejar que un pozo que ya consta inscrito se corresponde con determinado derecho de aprovechamiento que figura en el Registro administrativo de aguas.

No cabe por tanto duda de la identidad de la finca registral afectada, que es la misma a la que se refiere la documentación administrativa aportada identificativa de la titularidad del aprovechamiento de aguas. Tampoco puede sostenerse la falta de correspondencia de la identificación realizada de la autorización de explotación que resulta del Registro (SHB[...]) con la ahora señalada (ARE [...]).

Respecto de la exigencia de georreferenciación tampoco puede mantenerse la nota de calificación, pues la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, estableció unos supuestos de georreferenciación obligatoria para los supuestos de apertura de folio registral, inmatriculación y otros, sin que haya precepto alguno que exija esa representación gráfica obligatoria respecto de derechos ya inscritos con anterioridad, que están bajo la salvaguarda de los tribunales y donde la georreferenciación es meramente potestativa (véase artículos 1, 9.b) y 10 de la Ley Hipotecaria).

Tampoco es exigible el consentimiento de los titulares de derechos posteriores a la inscripción de los derechos de aprovechamiento de aguas, reflejados en la inscripción 8.^a, como es el caso de los titulares de las fincas dominantes de la

servidumbre constituida en la inscripción 7.^a, en la medida que esa servidumbre va a permanecer inalterada en favor de las fincas favorecidas, sin que la actualización de la coordinación con el Registro administrativo de aguas en cuanto a la titularidad del aprovechamiento modifique o altere tal inscripción de servidumbre de saca de aguas.

Para precisar la funcionalidad del Registro de la Propiedad en los diferentes supuestos de aprovechamientos de aguas, públicas y privadas, que pueden inscribirse en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, debe partirse de la existencia de distintos grados y modos de relación de los dos elementos reales constitutivos de esos aprovechamientos, que, en lo que ahora interesa, a efectos de esa funcionalidad del Registro de la Propiedad, son el derecho a beneficiarse del agua y la finca que se beneficia de la misma. En cualquier caso será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. artículo 33 del Reglamento Hipotecario), el complementario consistente en la certificación del organismo de cuenca o Administración hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, y la certificación negativa de inscripción en el Registro de Aguas.

Resolución de 26-3-2024

BOE 17-4-2024

Registro de la Propiedad de Mahón.

AGUAS: FORMAS DE CONSTATACIÓN REGISTRAL.

No hay obstáculo para reflejar que un pozo que ya consta inscrito se corresponde con determinado derecho de aprovechamiento que figura en el Registro administrativo de aguas.

No cabe por tanto duda de la identidad de la finca registral afectada,

Resolución de 9-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de Manacor número 1.

HERENCIA: ALBACEA TESTAMENTARIO DEL DERECHO ALEMÁN.

Una vez adjudicados los bienes a los herederos no puede ostentar ya el albacea facultades dispositivas sobre dichos bienes.

Ciertamente, en el Derecho alemán la herencia deferida se adquiere por el hecho de la delación —salvo repudiación—, y no por el hecho de la aceptación hereditaria como sucede en el sistema romano vigente en nuestro Derecho. La función del «albacea testamentario» en el Derecho alemán («Testamentsvollstrecker») consiste en ejecutar las disposiciones de última voluntad del testador; y, si existen varios herederos, deberá encargarse de la partición y adjudicación de la

herencia entre todos ellos. Debe administrar la herencia. Está facultado, en particular, para tomar posesión de la herencia y disponer de los bienes de ésta. Y los herederos no pueden disponer de los bienes sujetos a la administración del albacea testamentario. Además, el testador puede determinar la duración de la ejecución testamentaria. En general, la ejecución permanente puede disponerse durante un máximo de treinta años.

Debe tenerse en cuenta, no obstante, que tanto en el Derecho español, como en el Derecho alemán, la partición de la herencia es un acto de especificación del dominio que, si bien no constituye un acto de enajenación para el cual hubiera estado facultado el albacea conforme al Derecho alemán, es indudablemente un acto por el cual se convierte el derecho de propiedad hereditario «in abstracto» (que, en el sistema germánico, corresponde a los herederos por el hecho de la delación hereditaria y no por el de la aceptación de la herencia), en un derecho hereditario «in concreto».

En el presente supuesto, mediante la escritura de partición de herencia, el albacea testamentario cumplió, como consideró oportuno, su cometido según las atribuciones que le competen en el Derecho alemán. De este modo, cumplido su cometido, el albacea testamentario ya había convertido a cada uno de los herederos en propietarios exclusivos de cuotas indivisas de dicho bien. Por ello, una vez ejecutadas las disposiciones de última voluntad de la testadora, dicho ejecutor no puede conservar ese poder de disposición que alcanza únicamente a los bienes relictos que se hallen todavía en administración testamentaria.

Por ello, son los herederos los únicos que, cada uno respecto de su cuota indivisa, conforme al artículo 399 del Código Civil español (vid., también, el artículo 1259 del mismo Código Civil), ostentan el poder de disposición requerido para la transmisión dominical instrumentada en la escritura cuya calificación ha sido recurrida, sin que sea posible su eficacia civil, ni, consecuentemente, su inscripción sin que conste el consentimiento de los herederos.

Resolución de 9-4-2024

BOE 26-4-2024

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

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

No es título inscribible el convenio regulado para una disolución de condominio entre los ex cónyuges.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hacen referencia, entre otros extremos, a la calificación registral de la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se ha dictado y de los obstáculos derivados de la legislación registral.

Ciertamente, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto que es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Según la referida doctrina, esta Dirección General ha entendido en casos análogos al del presente recurso que, a los efectos de su inscripción, no puede admitirse el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de la extinción de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal (vid. las Resoluciones de 16 de junio de 2010, 13 de octubre de 2016, 21 de junio de 2017, 24 de octubre de 2018 y 25 de julio de 2019). En el convenio objeto de la calificación impugnada, además de proceder a regular las relaciones paterno-filiales «stricto sensu» los progenitores aprovechan para extinguir el condominio existente entre ambos sobre un inmueble, llevando a cabo su liquidación.

Por ello, la eficacia de la aprobación judicial —dentro de los límites jurisdiccionales y competenciales legalmente reconocidos al órgano juzgador— sólo puede extenderse a las medidas relativas a la guarda y custodia de los hijos, por lo que otras disposiciones contenidas en el convenio regulador resultarían ajenas a ella. Debe concluirse, por tanto, que el acuerdo suscrito no deja de ser un documento privado cuyo acceso al Registro no quedaría amparado por el artículo 90 del Código Civil.

Resolución de 9-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de Markina-Xemein.

CAMBIO DE USO: APLICACIÓN DEL ART. 28 LEY DEL SUELO.

El cambio de uso de un local requiere el cumplimiento de los mismos requisitos que la declaración de obra nueva. En aquellas Comunidades Autónomas en las que, como en el País Vasco, la normativa autonómica, según la interpretación de que de ella han realizado los Tribunales, prevé la imprescriptibilidad la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28.1 de la Ley de Suelo.

Este centro directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017, 16 de septiembre de 2020 y 7 de febrero de 2022), que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento; si bien, por la remisión que tal precepto contenía al artículo 17.6 del texto refundido de la Ley

de Suelo (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), se entendió que serían de plena aplicación las excepciones contenidas en dicho artículo 26.6: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Es al Ayuntamiento al que le corresponde ese concreto control y es él el que debería haber reaccionado contra la infracción urbanística que se hubiere podido cometer, anotando en su caso el expediente incoado en el Registro de la Propiedad, y quien también estará obligado, una vez recibida la notificación por parte del registrador de haber realizado la inscripción del cambio de uso, a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción del cambio de uso, la concreta situación urbanística de la finca tras dicho cambio, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, incurriendo en responsabilidad en caso de no hacerlo por los perjuicios económicos que se produzcan al adquirente de buena fe de la finca —cfr. artículo 28.4 de la Ley de Suelo—. A su vez, la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento será recurrible ante los Juzgados del orden jurisdiccional contencioso-administrativo —artículo. 64 de la Ley de Suelo—.

En el presente caso se plantea la posibilidad de inscribir la modificación de la descripción registral de una buhardilla para hacer constar su uso como vivienda, inscripción que se solicita al amparo de lo dispuesto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo. La finca se ubica en Lekeitio, siendo aplicable la normativa urbanística vasca. En el caso del País Vasco, el artículo 224.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Este precepto ha sido objeto de reciente interpretación por parte de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en su sentencia de 8 de febrero de 2023. El Tribunal interpreta el citado artículo concluyendo que: «Por el contrario, una interpretación sistemática y acorde con el espíritu y finalidad de la norma obliga a concluir que el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto del uso clandestino contrario a la ordenación urbanística, por su carácter continuado, no está sujeto al plazo límite previsto por el art. 224.4 LSU, como lo evidencia su propia literalidad al no mencionar los usos y referir tal límite de plazo a las “obras, trabajos e instalaciones”, siendo así que las operaciones de restauración de la legalidad urbanística que contempla el art. 224 LSU se refieren a actos y actuaciones clandestinas, expresión que engloba los actos de construcción pero también los usos. Quiere ello decir que el plazo de cuatro años que para la restauración de la legalidad urbanística concede el artículo 185 del Texto Refundido de la Ley del Suelo se refiere a actividades que se llevan a cabo en un momento determinado (en concreto, tal como el proyecto dice literalmente, a ‘realización de obras’) pero no a actividades continuadas, como el uso de los edificios, que puede ser prohibido, si es ilegal, en tanto en cuanto se esté realizando.” y, por la identidad de los supuestos contemplados, lo expresa la STS de 22 de enero de 1992 (ROJ: STS 365/1992–ECLI:ES:TS:1992:365) en la que se admite la reacción municipal produ-

cida una vez concluido el plazo de caducidad en relación con el uso de un trastero como vivienda (...)».

Esta Dirección General debe tener presente tal doctrina jurisprudencial, aun procedente del orden jurisdiccional contencioso administrativo, en la medida que es determinante de uno de los presupuestos definidos por el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo, es decir, que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes». De esta forma, en aquellas Auto-nomías que no admitan la prescripción de la modificación de uso, la única vía admisible para la inscripción registral de la modificación de la descripción de la finca en cuanto su destino es la acreditación de la oportuna licencia o certificado municipal que acredite su situación consolidada o en fuera de ordenación, al amparo del artículo 28.1 de la Ley de Suelo, sin que sea posible su inscripción sin acreditar algún título administrativo habilitante.

Resolución de 9-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de Tamarite de Litera.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No cabe utilizar el recurso gubernativo para solicitar la rectificación o anulación de un asiento ya practicado.

El artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria permite la rectificación de diferencias de superficie que no excedan del 10 % de la cabida inscrita, cuando se cumplan los presupuestos previstos en el mismo, sin necesidad de tramitar expediente alguno. Ahora bien, una vez realizada la operación registral, dice el precepto: «el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes». En el supuesto de este expediente, a pesar de que la notificación se efectuó al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria y una vez practicada la inscripción, deben aplicarse las mismas consideraciones. Puede afirmarse, por tanto, que el registrador no tenía la obligación de comunicar al colindante la desestimación de sus alegaciones, pues tal obligación no está prevista en ninguna norma legal. Ahora bien, en el caso que decidiera hacerlo, tal notificación debería tener únicamente carácter informativo, pero en ningún caso debería estar sujeta a la posibilidad de recurso.

Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos», basándose en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro. Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicado el asiento, el mismo se halla bajo la salvaguardia judi-

cial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, suspender, como se pretende, la coordinación gráfica de la finca ni rectificar la inscripción practicada.

Resolución de 9-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 7.

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

Solo cabe suspender la inmatriculación por dudas respecto a la identidad de la finca cuando esas dudas son suficientemente fundadas.

En el caso de este expediente, la registradora en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa los motivos por los que tiene indicios de que la finca que se pretende inmatricular pudiera coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro. Debe confirmarse, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación; y además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

En presente expediente ha quedado acreditado que la nota de calificación, tal y como ha sido redactada, se fundamenta en una simple conjetura que, a su vez, trata de ser subsanada por la recurrente mediante la propia manifestación del titular de la finca que pudiera verse afectada. Por tanto, la propia redacción condicional de la nota de calificación, así como el acta de manifestaciones aportada al expediente, determinan la falta de fundamento de las dudas expuestas por la registradora a la hora de suspender la inmatriculación pretendida.

Resolución de 10-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.

No cabe la inscripción de un título si no aparece la finca inscrita a favor del otorgante que transmite o constituye el derecho.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales,

ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

La recurrente alega que según las inscripciones anteriores la finca estuvo inscrita a nombre de la entidad mercantil «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, S.L.», indicando que posteriormente consta el contrato de arrendamiento que ahora se eleva a público, no inscrito, y ello, independientemente de la inscripción de la titularidad de la sociedad «Buildingcenter, S.A.» y entiende que no es cierto que no exista tracto sucesivo. Asimismo, considera que no es necesario el consentimiento de la promotora por no intervenir en el arrendamiento. El título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que, aun siendo anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

Resolución de 10-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.

No cabe la inscripción de un título si no aparece la finca inscrita a favor del otorgante que transmite o constituye el derecho.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

La recurrente alega que según las inscripciones anteriores la finca estuvo inscrita a nombre de la entidad mercantil «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, S.L.», indicando que posteriormente consta el contrato de arrendamiento que ahora se eleva a público, no inscrito, y ello, independientemente de la

inscripción de la titularidad de la sociedad «Buildingcenter, S.A.» y entiende que no es cierto que no exista tracto sucesivo. Asimismo, considera que no es necesario el consentimiento de la promotora por no intervenir en el arrendamiento. El título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que, aun siendo anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

Resolución de 10-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 3.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

No cabe practicar ningún asiento si la intervención del titular registral y sin que dicho asiento tenga un contenido concreto.

Como ha venido resolviendo esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

A diferencia de las inscripciones, donde la doctrina y la jurisprudencia admiten la existencia de «*numerus apertus*» (así, los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario hablan de «*cualesquiera otros derechos reales*») en materia notas marginales nadie duda de que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio de «*numerus clausus*». No cabe practicar notas marginales, sino en los casos expresamente previstos en la Ley y el Reglamento Hipotecario. El procedimiento registral es de orden público.

La Administración Pública tiene la posibilidad de iniciar un procedimiento de deslinde haciendo constar por nota al margen su incoación. Así, con carácter general la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, lo dispone, en su artículo 52. En parecidos términos se pronuncia el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. La nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde, como pretende la recurrente no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas.

Admitir una nota marginal de las características de las que pretende la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha iría en contra del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues supondría que la finca quedaría mermada en su valor por una afección indeterminada en su extensión y duración, sin haber sido oído al respecto el propio titular de dominio de la finca afectada. Sin procedimiento administrativo alguno, se pretende hacer constar por nota marginal en la finca la posible afección de la finca a un deslinde futuro, con los daños y perjuicios inmediatos que eso produce (en la medida que va a restringir su tráfico jurídico).

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «iuris tantum» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

Resolución de 10-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad Valverde del Camino.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No cabe inscribir una base gráfica si existen dudas fundadas de que se está encubriendo la realización de un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria.

Si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

El registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. El juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por la existencia de un indicio de encubrimiento de negocio tras-

lativo y de operación de modificación de entidad hipotecaria sin acceso registral, que no puede resolverse en el ámbito de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino presentando los títulos adecuados para ello, o rectificando el título que causó la inscripción en favor de los recurrentes, con intervención de todos los otorgantes y los posibles titulares catastrales afectados.

Resolución de 10-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 11.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Caducada una anotación de embargo que sustenta un procedimiento de ejecución, no cabrá ya cancelar las cargas posteriores.

De lo establecido en el art. 86 LH se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.^a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la anotación preventiva de embargo de la que dimanar ya había sido cancelada por caducidad conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario el día 30 de junio de 2021. En consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de las anotaciones posteriores, que se encuentran vigentes, al estar cancelada por caducidad la anotación del embargo letra A convertida por la B y prorrogada por la D, ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores Sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica. En conclusión, el Tribunal Supremo —acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este centro directivo— ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número

427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Procede por tanto que este centro directivo se acomode a su vez a la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil) antes citada.

En el caso que ahora es objeto de análisis, a la vista de las anteriores consideraciones, no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. La anotación de embargo preventivo letra A causada a resultas del procedimiento de ejecución se practicó el día 26 de septiembre de 2012, fue convertida en anotación de embargo ejecutivo por la anotación letra B el día 29 de julio de 2013, y prorrogada por la anotación letra D el día 13 de julio de 2016. La nota marginal expresiva de haberse expedido la certificación de cargas es de fecha 18 de marzo de 2016, mientras que el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas son de fecha 28 y 29 de septiembre de 2023, respectivamente, y se presentaron en el Registro el día 4 de octubre de 2023.

Resolución de 11-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA DIRIGIDA CONTRA HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REANUDACIÓN DEL TRACTO POR SENTENCIA JUDICIAL.

Se hace un análisis de las formas de entablar demanda frente a los herederos del titular registral, según las circunstancias. También se reitera la doctrina relativa a los requisitos para que una sentencia judicial sea título apto para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

Como cuestión previa conviene recordar que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose de plano cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. También es necesario reiterar, ante las apreciaciones realizadas en el escrito de recurso, la doctrina de este Centro Directivo, según la cual, el registrador no queda vinculado por calificaciones efectuadas por otros registradores, como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que dispone que el registrador califica bajo su responsabilidad.

También es conveniente señalar que es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo, que el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional que ha de guardar el registrador, implica el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de proceder a su calificación, ahora bien hay que conciliar dicho respeto con el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, cuando existen obstáculos derivados del

propio Registro, alguno de cuyos aspectos concurren en el supuesto objeto de este recurso.

Es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria). Si dicho titular registral ha fallecido, el procedimiento habrá de seguirse con quienes sea sus herederos. Y en estos casos caben dos posibilidades: a) que todavía no se haya producido la aceptación, en cuyo caso nos encontramos en situación de herencia yacente y habrá que tener en cuenta la doctrina de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 590/2021, de 9 de septiembre, recogida en numerosas Resoluciones de esta Dirección General (véase entre las más recientes la de 8 de enero de 2024). Cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: — que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. — que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. b) que los herederos ya hayan aceptado la herencia, constituyendo la comunidad hereditaria. Entonces habrá de dirigirse la demanda contra todos ellos.

Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española. Por otro lado, incumbe también al registrador calificar la congruencia del procedimiento con el fallo judicial y la adecuada conexión del procedimiento con el titular registral, en los términos antes expuestos. El contenido de la sentencia calificada adolece de cierta imprecisión, que impide saber con exactitud si los transmitentes son directamente los titulares registrales (en cuyo caso, lo procedente sería acordar la elevación a público de un documento privado), o ha habido alguna otra transmisión intermedia. En este segundo caso procedería aplicar la doctrina de este Centro Directivo acerca de la posibilidad de utilizar un procedimiento ordinario para conseguir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante. Las consideraciones efectuadas en los anteriores fundamentos jurídicos se ven confirmadas tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Esta interpretación ha sido avalada por una reciente Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2023.

Resolución de 11-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de Valdepeñas.

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

En el caso de que la finca inmatriculada forme parte de otra mayor resultante de agrupación, podrá sustituirse la base gráfica catastral por otra alternativa. En caso de que concurren dudas, cabe acudir al procedimiento del art. 199 LH

Con anterioridad a la reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, era doctrina consolidada que, en virtud de lo señalado en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, no podía procederse a la inmatriculación de una finca si no se aportaba certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inmatriculador. Dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria.

Como ya se ha manifestado anteriormente esta Dirección General, una interpretación teológica de la citada exigencia de que en toda inmatriculación la certificación catastral sea coincidente con la descripción de la finca que se pretende inmatricular, lleva a la conclusión de que, si coincide la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de una agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría, como dice el recurrente, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (cfr. Resoluciones 26 de junio de 2003, 17 de diciembre de 2013 y 1 de julio de 2016). También puede recordarse, siguiendo lo indicado en la Resolución de 8 de junio de 2016, que es posible prescindir de una representación gráfica cuando la finca a que se refiere carezca de existencia actual por haberse producido una modificación hipotecaria posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca, siempre que ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro.

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Tratándose del supuesto de una finca no inmatriculada que comparte representación gráfica catastral con otra finca inscrita, de acuerdo con la literalidad del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sería necesario formalizar la agrupación de ambas fincas para su inscripción conforme a dicha representación gráfica, previa tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria si el registrador tiene dudas sobre la descripción de la finca —Resolución de esta Dirección General de 25 de septiembre de 2023—. No obstante, en línea con lo mantenido en otras Resoluciones de esta Dirección General —cfr. Resolución de 6 de marzo de 2024— no cabe descartar la admisibilidad de la representación gráfica alternativa para un supuesto de inma-

triculación como el presente en el que dos fincas como objeto de derecho diferenciados carecen de sendas representaciones gráficas catastrales por su condición de colindantes, dadas las reglas de actuación del Catastro —cfr. artículo 18.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo—.

Resolución de 11-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de Alicante, número 1.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No procede ni siquiera la iniciación del expediente del 199 si el registrador alberga dudas fundadas de que la rectificación de superficie puede producir una doble inmatriculación.

Antes de entrar en el fondo del asunto, debe hacerse una precisión formal, respecto al primero de los motivos expresados por la recurrente. Al respecto, debe recordarse, como hizo la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2016, que el registrador ha de calificar por lo que resulte del Registro y de los documentos presentados. Y como declaró la Resolución de 23 de enero de 2014, el registrador, a la hora de apreciar los defectos existentes en el título presentado debe hacerlo en base a éste «y a los asientos del Registro con él relacionados», pudiendo el registrador consultar los historiales de otras fincas, e incluso otros registros públicos distintos del de la Propiedad.

Si se inscribiera la rectificación de superficie solicitada, no solo podría producirse una doble inmatriculación, sino el encubrimiento de un negocio jurídico no documentado, dado que la finca registral 17.762 consta inscrita a nombre de persona distinta y debe existir una causa en virtud de la cual deba inscribirse ahora en favor de la recurrente y, además, el encubrimiento de una operación de modificación de entidad hipotecaria, como la agrupación de la finca 17.762 con la 144.199 del término de Alicante, con sus repercusiones formales y tributarias. Por tanto, el defecto alegado por el registrador en su nota de calificación debe ser confirmado, puesto que lo solicitado en el título calificado excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo doctrina reiterada de esta Dirección General la de que en la inscripción de los excesos de cabida, el registrador debe extremar la prudencia (sobre todo cuando hay procedimientos legales de más garantías) para evitar la existencia de dobles inmatriculaciones.

También es correcta la actuación del registrador cuando se deniega el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que como declaró la Resolución de esta Dirección General de 1 de junio de 2023, las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente. En el presente caso, no es que sea previsible, sino que es absolutamente imposible que por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria pueda accederse a la práctica del asiento solicitado.

Resolución de 11-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No procede la inscripción de la base gráfica si resultan acreditadas dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Respecto a la procedencia de segregación de la finca objeto del expediente, dicha circunstancia no es, por sí sola, suficiente para convertir en contencioso el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que la misma se inscribe antes de entrar en vigor la Ley 13/2015, y como ha declarado esta Dirección General en reiteradas Resoluciones, como la de 11 de enero de 2024 (vid., por todas), antes de su entrada en vigor, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica.

Respecto a la falta de petición de la inscripción del exceso en actos anteriores, tampoco es un motivo suficiente para convertir el expediente en contencioso, puesto que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no impone al titular registral de la finca ningún plazo para solicitar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que puede solicitarlo en cualquier momento. Respecto a la modificación de los linderos, esta no es tal. Lo que realmente se produce es una actualización de los linderos.

Respecto de las alegaciones de la recurrente relativas a la falta de legitimación del presidente de la Comunidad de Propietarios, por no ser su propiedad colindante con la de los alegantes, la misma no puede ser atendidas, puesto que como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal». Y es competencia del registrador determinar quiénes son los colindantes que pueden resultar afectados por la inscripción de la georreferenciación.

Por todo lo anterior, el registrador concluye que hay un conflicto latente sobre la delimitación del lindero de la finca, puesto que, no siendo su delimitación pacífica, entiende que debe acudir al expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o se acuda a la vía judicial. Ello resulta conforme con la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 29 y 30 de noviembre de 2023.

Resolución de 11-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de Écija.

OBRA NUEVA: CERTIFICADO TÉCNICO.

Es exigible precisión en el certificado técnico en la declaración de obra nueva.

El defecto debe ser confirmado. Efectivamente el certificado emitido por el arquitecto autor del proyecto contiene un evidente error material en la descripción superficial de la parcela, error que puede constatarse mediante una simple operación aritmética. Aunque de dicha discrepancia no resultan dudas fundadas respecto de la identidad de la finca ni de la ubicación de la obra cuya declaración se pretende en la escritura, y aunque de las coordenadas completas de la porción de suelo ocupada por la edificación no resulta duda que la obra nueva se asienta en la finca registral, parece razonable que dados los importantes efectos que la inscripción en el Registro de la Propiedad atribuye a los derechos inscritos de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública, la documentación en la que se basa no contenga errores, por otra parte, fácilmente subsanables.

Resolución de 11-4-2024

BOE 26-4-2024

Registro de la Propiedad de Cazorla.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

Debe ser el mismo título inscribible el que cumpla con las exigencias legales de acreditación del cumplimiento de obligaciones fiscales.

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia, ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto o de clara causa legal de exención fiscal —como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)—, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el

acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Debe ser, por tanto, el mismo documento presentado a inscripción el que integre los citados requisitos, circunstancia que no concurre en el supuesto de hecho de este expediente. Como indicó la Resolución de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2014, “de la aplicación literal de los textos legales, resulta que el documento que debe estar presentado a liquidación es el mismo que se va a inscribir y no otro. El hecho de que se haya liquidado el impuesto mediante declaración privada no implica que no deba presentarse ante los órganos competentes la escritura pública otorgada, ya que debe ser la oficina tributaria quien compruebe la exactitud de los hechos imposables y la correspondencia de los demás datos contenidos en ambos documentos y quien determinará, en su caso, la no sujeción de la escritura por haberse satisfecho ya el impuesto”».

Registro Mercantil y Bienes Muebles

Por Servicio de Coordinación RRM

Resolución de 26-12-2023.

BOE 1-3-2024

Registro Mercantil de Madrid, número III.

LA FIRMA ELECTRÓNICA DEL CERTIFICADO NO SE PUEDE VERIFICAR.

SE CONFIRMA

En esta resolución que es idéntica a las publicadas estos días, la DG confirma su doctrina de que en la certificación de los acuerdos adoptados en la junta general aprobando las cuentas debe constar la huella digital que genera la aplicación, certificación que debe estar firmada electrónicamente por la persona legitimada a tales efectos, debiendo ser dicha firma validada (art. 366 RRM). El hecho de no poder validar la firma electrónica que resulta del certificado presentado telemáticamente imposibilita establecer la correspondencia entre el firmante y la persona legitimada para hacerlo según la información que obra en el registro. (Resoluciones de 1 de febrero de 2022, 9 de mayo de 2023, de 22 de diciembre de 2023, y 15 de enero de 2014).

Resolución de 29-1-2024.

BOE 8-3-2024

Registro Mercantil de Valencia, número II.

MATERIA DE EXPEDIENTE DE CONCILIACIÓN. LAS CUENTAS ANUALES TIENEN QUE SER APROBADAS POR LA JUNTA GENERAL. SU FALTA DE APROBACION NO CONSTITUYE MATERIA DE CONCILIACION.

SE CONFIRMA

La DG confirma que procede la desestimación del recurso, porque, tal y como indica la registradora, el mero hecho de que la propuesta de acuerdo de aprobación de las cuentas anuales de una sociedad de capital no haya obtenido el respaldo de la junta general no es materia propia del expediente de conciliación pues, por sí mismo, no revela la existencia de conflicto alguno, ni identifica a sus protagonistas, ni expone mínimamente su postura, que puede obedecer a muy distintas razones. La falta de aprobación de las cuentas no constituye por sí misma materia contenciosa por lo cual queda fuera del ámbito de la conciliación registral.

Resolución de 30-1-2024.

BOE 8-3-2024

Registro Mercantil de Sevilla, número III.

CAPITAL SOCIAL DEL DEPÓSITO DE CUENTAS TIENE QUE COINCIDIR CON EL QUE ESTÁ INSCRITO EN EL REGISTRO. FALTA DE DEPÓSITO.

SE CONFIRMA

La DG confirma su reiterada doctrina por la cual el capital social del depósito de cuentas debe coincidir con el capital social inscrito en el registro mercantil.

Por otro lado, la DG confirma la reiterada doctrina en relación con los depósitos de cuentas una vez que transcurrido un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se haya practicado en el Registro el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas: el Registro Mercantil no inscribirá ningún documento presentado con posterioridad a aquella fecha, hasta que se practique el depósito (art. 378 RRM).

Resolución de 5-2-2024.

BOE 8-3-2024

Registro Mercantil de Madrid, número VII.

CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES CUANDO HAY INEXISTENCIA DE ACTIVO Y UN SOLO ACREEDOR.

SE REVOCA

La DG confirma que, a efectos de cancelación de los asientos registrales, debe admitirse la manifestación que sobre la inexistencia de activo y sobre la existencia

de un único acreedor realice el liquidador bajo su responsabilidad. (Resoluciones de 10 de abril de 2014 y 23 de junio de 2016). El previo pago a los acreedores exige la existencia de activo con el que satisfacer la cuota de liquidación de los socios. Además, la cancelación registral no perjudica a los acreedores que pueden acudir a otros procedimientos contra los socios, administradores y liquidadores (acciones de responsabilidad, rescisoria en fraude de acreedores y revocatoria o pauliana).

Resolución de 6-2-2024.

BOE 8-3-2024

Registro Mercantil de Madrid, número VI.

ACEPTACIÓN DE TÍTULO DE LIQUIDADADOR.

SE REVOCA

La DG confirma la validez del título presentado en el Registro Mercantil para su inscripción por estar ante un mandamiento judicial con la designación de liquidador así como la aceptación del cargo por éste.

Resolución de 7-2-2024.

BOE 8-3-2024

Registro Mercantil de Tarragona, número I.

LEGITIMACIÓN PARA INTERPONER EL RECURSO DE ALZADA EN SUPUESTOS DE ACEFALIA DE LA SOCIEDAD. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN DE ACUERDOS POR RESOLUCIÓN JUDICIAL FIRME.

SE CONFIRMA

No se debe de privar de legitimación a los socios para poder recurrir administrativamente conforme a ley en los supuestos de situación de acefalia de una sociedad, consecuencia de una resolución judicial de suspensión del acuerdo de nombramiento de liquidador.

La resolución judicial que ordena la práctica de una anotación preventiva para poder ser inscrita en el registro mercantil debe ser firme, debiendo acompañarse el correspondiente mandamiento sin que sea suficiente el auto.

Resolución de 14-2-2024.

BOE 12-3-2024

Registro Mercantil de Almería.

REGISTRO CERRADO POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS.

SE CONFIRMA

La DG confirma la reiterada doctrina en relación con los depósitos de cuentas una vez que transcurrido un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin

que se haya practicado en el Registro el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas: el Registro Mercantil no inscribirá ningún documento presentado con posterioridad a aquella fecha, hasta que se practique el depósito (art. 378 RRM y art.282 LSC). (Resoluciones DG de 22 de enero y 18 de noviembre de 2021, entre otras.)

En este supuesto se presentaron las del ejercicio 2021 pero fueron calificadas negativamente, sin que dicha calificación fuera objeto de impugnación.

Resolución 13.02.2024.

BOE 13-3-2024

Registro Mercantil de Barcelona, número III.

REGISTRO CERRADO POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS.

SE CONFIRMA

La DG confirma la reiterada doctrina en relación con los depósitos de cuentas una vez que transcurrido un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se haya practicado en el Registro el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas: el Registro Mercantil no inscribirá ningún documento presentado con posterioridad a aquella fecha, hasta que se practique el depósito (art. 378 RRM y art.282 LSC). (Resoluciones DG de 8 de febrero de 2023, entre otras.)

En este supuesto se presentaron las cuentas anuales del ejercicio 2022 estando pendientes de presentar los depósitos de los ejercicios de 2020 y 2021 por lo que se mantiene el cierre registral consecuencia del incumplimiento hasta que éste persista.

Si las cuentas no se hubiesen aprobado, como ocurría en el presente caso por una situación de conflicto en la sociedad, podría evitarse el cierre registral acreditando dicho hecho mediante la correspondiente certificación del órgano de administración, conforme al artículo 378.5 RRM.

Resolución de 12-2-2024.

BOE 14-3-2024

Registro Mercantil de Madrid, número XXII y XXIII.

DOCUMENTOS CONTRADICTORIOS Y ASIENTO DE PRESENTACION NO CADUCADO. REGISTRO CERRADO POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS.-

SE CONFIRMA

La DG confirma que no cabe inscribir un nombramiento de nuevo administrador estando vigente el asiento de presentación de la reelección del anterior administrador y no resultando la caducidad de dicho asiento alegada por el recurrente del expediente. Simultáneamente, se debe de inscribir el certificado de no

aprobación de cuentas por encontrarse el registro cerrado por falta de depósito de cuentas.

Resolución de 19-2-2024.

BOE 19-3-2024

Registro Mercantil de Madrid, número XVII.

SOCIEDAD EN CONCURSO: LIQUIDACIÓN SOCIETARIA ES COMPETENCIA DE LOS LIQUIDADORES. NO CABE NOMBRAR ADMINISTRADOR EN FASE DE LIQUIDACION.

SE CONFIRMA

La DG confirma que conforme al anterior art. 145.3 y actual 413.2 de la Ley Concursal la apertura de la fase de liquidación contendrá la declaración de disolución y el cese de los administradores que serán sustituidos por la administración concursal.

Las operaciones de liquidación societaria son competencia de los liquidadores de la sociedad y no de los administradores sociales porque éstos, consecuencia de la disolución, han quedado cesados y, por lo tanto, durante la fase de liquidación no cabe nombrar administrador, siquiera con la facultad de llevar a cabo operaciones de liquidación, que quedan al margen de su competencia.

Resolución de 4-3-2024.

BOE 19-3-2024

Registro Mercantil de Lleida.

CANCELACIÓN DE UNAS CUENTAS DEPOSITADAS.

SE CONFIRMA

La DG confirma que la cancelación de unas cuentas depositadas en el registro basada en un certificado falso por falta de aprobación, debe llevarse a cabo mediante solicitud de cancelación tanto del asiento de depósito como de los asientos posteriores y dicha solicitud debe de ir acompañada de certificado expedido por la persona que ostente la competencia certificante y del que resulte el contenido del acta de la junta convocada para su aprobación o de copia autorizada del acta notarial de junta general que conste la no aprobación de las cuentas anuales. De esta forma se evita el cierre de la hoja de la sociedad (art.378 RRM). No cabe la actuación de oficio por parte de la registradora porque la inexactitud del registro no ha sido generada por ella y, sobre todo porque siendo la causa de la inexactitud registral la falsedad del título que causó el asiento, el registrador no puede ser consciente de dicha situación si no se le aporta el título del que resulte dicha circunstancia y la realidad que se quiere reflejar, lo que exige el consentimiento del titular registral o la resolución judicial correspondiente (ver arts, 213 y 40 d) de la LH).

Resolución de 11-3-2024

BOE 11-4-2024

Registro Mercantil de Madrid, número II

AMPLIACIÓN DEL OBJETO SOCIAL: MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL CONJUNTO DE ACTIVIDADES. REQUISITOS PARA INSCRIBIR LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS.

SE CONFIRMA

La DG confirma que cuando el cambio de objeto social constituye una modificación sustancial del conjunto de actividades, como en el caso que nos ocupa —se añaden nuevas actividades además de otras especificaciones del objeto primigenio—, es necesario publicar el acuerdo social en el BORME o presentar manifestación de haberse comunicado tal acuerdo a cada uno de los socios que no hayan votado a favor del acuerdo. Además, se necesita declaración de los administradores de que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación en el plazo establecido o la indicación de que la sociedad, previa autorización de la Junta General, ha adquirido las participaciones sociales de los socios separados o se ha realizado la reducción de capital. (art. 346, 348 y 349 LSC y 206 RRM).

Resolución de 19-3-2024.

BOE 11-4-2024

Registro Mercantil de Palma de Mallorca, número II.

NOTIFICAR FEHACIENTEMENTE EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR EN PAIS DE LA UNIÓN EUROPEA. NOTIFICACIÓN NOTARIAL TRASLADADA POR LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

SE CONFIRMA

La DG confirma que, para notificar fehacientemente el nombramiento de administrador en Francia, es aplicable el Reglamento (UE) 2020/1784. Por estar ante una notificación mercantil solo el Letrado de la Administración de Justicia podrá realizarla al tratarse de un documento extrajudicial, aun sin litigio. El uso del servicio postal que regula el Reglamento (UE) 2020/1784 se limita a la actividad judicial. En el caso que nos ocupa la notificación notarial deberá ser trasladada a través del letrado de la Administración de Justicia que corresponda al tribunal del domicilio del notario autorizante. Dicha acta notarial deberá cumplir los requisitos reglamentarios, en especial su traducción (art. 9 y 12).

Resolución de 21-3-2024

BOE 16-4-2024

Registro Mercantil de Palma de Mallorca, número III

LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CON DEUDA CON TERCEROS.

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina de que es inviable liquidar una sociedad conforme a nuestro sistema legal si existen deudas con terceros que no se ha procedido a pagar o consignar el importe en entidad de crédito. La pretensión de llevar a cabo la liquidación de forma distinta a la legal sin el consentimiento del deudor no es conforme a derecho.

La previsión legal es que el activo sea objeto de reparto de acuerdo a lo aprobado por los socios (art. 390 LSC), sin perjuicio de que el pasivo no exige sea debidamente consignado en entidad de crédito para que se proceda al pago de la deuda cuando corresponda. (art. 391 y 395 LSC) (Res. DG de 16 de julio de 1998 y 22 de noviembre de 2022). En el presente caso el pasivo se integra por una obligación devengada no exigible (deuda con Hacienda) que conforme a la ley debe ser consignada en entidad d crédito.

Resolución de 22-3-2024

BOE 16-4-2024

Registro Mercantil de Palma de Mallorca, número III

CONVOCATORIA A JUNTA: GESTION DE ENVIO Y CONTENIDO.

SE CONFIRMA PARCIALMENTE

La DG confirma que una convocatoria que haya sido gestionada por un tercero (Colegio de Abogados) no implica que el convocante no sea el administrador solidario de la sociedad. En cuanto al contenido de dicha convocatoria la DG se apoya en la jurisprudencia del Tribunal Supremo por la que se entiende que es suficiente que se reseñen los extremos o circunstancias básicas de la propuesta de los preceptos estatutarios por modificar o enunciando la materia y señalando los artículos a modificar. Es decir, que no es suficiente la falta de claridad para afirmar la nulidad de la convocatoria, y, por ello, de los acuerdos adoptados.

En el caso que nos ocupa, la Junta General había sido convocada para disolver la sociedad por concurrir causa legal de disolución y la apertura de la fase de liquidación. Concluye la DG que no es preciso concretar en el orden del día la concreta causa de disolución y que, señalando el orden del día “disolución de la sociedad por concurrir causa legal ...y apertura de la fase de liquidación “, no puede la Junta pronunciarse sobre operaciones de liquidación ni sobre cuestiones relativas a la misma porque la afección de los intereses de los socios que derivan de dichas cuestiones (balance final....) exige que sean llamados de forma clara para pronunciarse al respecto. La conversión de la cuota de capital en cuota de liquidación en función de lo aprobado en la junta general supone una modificación

muy importante en la posición del socio de la sociedad que se extingue. Por lo que se confirma la nota de la registradora en este punto.

Resolución de 9-4-2024.

BOE 26-4-2024

Registro Mercantil de Madrid, número VII

RECURSO CONTRA LA CALIFICACION DEL REGISTRADOR: NO CABE PRESENTAR DOCUMENTACIÓN PARA SUBSANAR DEFECTOS. HOJA REGISTRAL CERRADO POR NIF REVOCADO

SE CONFIRMA

La DG confirma que el recurso contra la calificación de un registrador no es la vía para subsanar los defectos señalados en la nota de calificación. Nos encontramos ante un supuesto donde el recurrente, para subsanar un defecto de la nota de calificación, presenta con el recurso la hoja de declaración de titular real documentación que no aportó en su día. Esta vía para subsanar el defecto no es la correcta porque este tipo de recursos solo entran a valorar si la calificación del registrador ha sido ajusta o no a derecho.

También confirma la DG que la revocación del NIF de la sociedad implica extender una nota marginal de cierre de la hoja registral de la sociedad, consecuencia de la vigencia de dicha nota marginal no se podrá realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. La nota de calificación está suficientemente motivada haciendo constar la revocación del CIF con la base legal que la justifica.

Resolución de 10-4-2024.

BOE 26-4-24

Registro Mercantil de Málaga, número I

TITULOS CONTRADICTORIOS

SE CONFIRMA

La DG confirma que es de aplicación el principio de legalidad y la obligación del registrador a llevar a cabo una calificación conjunta cuando constan presentados dos documentos contradictorios e incompatible entre si, aún cuando ambos títulos gozan de presunción de legalidad porque han sido autorizados ante notario. Por ello corresponde suspender la calificación por parte del registrador y deben ser los tribunales de justicia los que resuelvan el conflicto. (Sentencia del TS N.º 561/2022, de 12 de julio, así como numerosas Resoluciones de la DG, como las de 13 de febrero y 25 de julio de 1998, 29 de octubre de 1999, 28 de abril de 2000, 31 de marzo de 2001, 5 de junio de 2012 y 24 de septiembre de 2022).