

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 1-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat.

HIPOTECA: PRODUCTOS COMBINADOS AL PRÉSTAMO.

No puede ser considerada abusiva la estipulación que prevé la contratación de un seguro como producto vinculado cuya contratación bonifica el tipo de interés.

El producto o servicio vinculado puede ser definido, en el ámbito de los préstamos hipotecarios, como aquel que, cuando se pretende contratar el préstamo, se ofrece dentro de un mismo paquete y debe ser obligatoriamente contratado para obtener la concesión, la financiación solicitada y sus condiciones financieras. Por su parte, el producto o servicio combinado, es aquel que puede ofrecerse en un paquete de productos, pero que también ha de ofrecerse de manera individualizada, de manera que el prestatario pueda contratar únicamente la financiación solicitada. Estos productos accesorios son totalmente opcionales para el prestatario y, con frecuencia, su contratación implica una mejora en las condiciones financieras del préstamo, a través del ofrecimiento de bonificaciones al tipo de interés.

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ha regulado la venta de productos o servicios accesorios junto a los préstamos hipotecarios, distinguiendo claramente entre productos vinculados y productos combinados. Así, se prohíben, con carácter general, las ventas vinculadas, es decir, ventas de paquetes integrados por el préstamo y otros productos, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado (art. 17). De este artículo se infiere que solo son admisibles, con carácter de

vinculados al préstamo hipotecario, los productos y servicios a que se refiere el precedente apartado número 3 del artículo 17 (la apertura de cuentas de ahorro o corrientes necesarias para la liquidación de los pagos del préstamo, o, la posibilidad de exigir seguros de daños del inmueble hipotecado o de amortización del préstamo), o que se establezcan en el futuro por la autoridad competente; siempre que no se imponga la entidad que deba prestarlos y se suministre al prestatario la información a que se refiere el apartado número 5 del citado artículo. Sin embargo, se admite expresamente con carácter general el ofrecimiento de productos o servicios, con carácter combinado.

De lo expuesto resulta que la obligación de contratar el seguro de vida o el seguro de amortización de un crédito no se puede considerar, en sí misma, como abusiva, sin entrar a analizar las circunstancias particulares de cada caso concreto. De las normas antes expuestas de la Ley 5/2019 resulta que la imposición de un contrato de seguro al prestatario para garantizar la devolución de un préstamo hipotecario es lícita, lo que es ilícito es imponerle la contratación del seguro con una determinada compañía aseguradora. En este sentido de validez de las cláusulas de los préstamos hipotecarios que ofrecen un producto o servicio al prestatario, cuya contratación conlleve una bonificación en el tipo de intereses, siempre que tengan un carácter voluntario, se manifiestan precisamente las sentencias a las que alude la nota de calificación recurrida.

En cuanto al supuesto concreto objeto de este recurso, debe recordarse, en primer lugar, que la calificación registral de las escrituras de préstamo hipotecarios permite denegar la inscripción de aquellas cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación (art. 258.2 LH), a lo que debe añadirse, en materia de calificación de cláusulas abusivas, aquellas cláusulas que sean subsumibles de forma objetiva y debidamente fundamentada en la llamada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios, sin tener que realizar ningún tipo de ponderación de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto, que solo pueden ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial.

Este carácter de producto combinado no abusivo no se ve alterado por la contratación del seguro de vida en la modalidad de prima única, con un coste elevado que debe ser financiado, sin que conste en la escritura calificada el ofrecimiento de la posibilidad de contratar un seguro de prima temporal anual renovable, pues tal circunstancia, aparte de no ser objetivamente ilícita o abusiva, no resulta de los términos habituales de las escrituras de préstamo hipotecario sino de las ofertas vinculantes, por lo que queda al margen de la calificación registral.

Resolución de 1-2-2023
BOE 3-3-2023
Registro de la Propiedad de Boltaña.

HIPOTECA: CANCELACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 82.5 LH.

Para cancelar una hipoteca por caducidad legal es preciso que hayan pasado los 21 años que resultan de lo previsto en el párrafo quinto del artículo 82 LH.

No es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de la obligación garantizada con el derecho real de hipoteca sino el de la hipoteca misma. Según

resulta del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o, en su caso, el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, a lo que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Es decir, en el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca la caducidad del asiento tendrá lugar a los veintiún años: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (arts. 1964.1 CC y 128 LH) más el año añadido por el citado párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (*vid. resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014*).

Resolución de 2-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro de la Propiedad de Logroño, número 2.

SUSTITUCIÓN VULGAR: LIBERTAD DEL TESTADOR PARA CONFIGURARLA BAJO EL RÉGIMEN DEL DERECHO DE REPRESENTACIÓN.

De la interpretación del testamento resulta que la voluntad de la testadora fue prever una sustitución regida por las normas del derecho de representación.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso el registrador ha expresado con claridad el defecto y ha fundado aquel en un artículo del Código Civil y en el artículo 80 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

La sustitución y el derecho de representación, si bien desarrollan una función semejante, se desenvuelven en ámbitos totalmente distintos. La sustitución es una institución propia de la sucesión testada, de ahí su denominación exacta de sustitución testamentaria, consecuencia del principio de libertad de testar que proclama el artículo 763 del Código Civil, que no queda sujeta en cuanto a la condición de los sustitutos a limitación alguna, y cuyo alcance depende de la exclusiva voluntad del testador (arts. 774, segundo párrafo, 778, 779 y 780). Por el contrario, el derecho de representación constituye una excepción al principio de proximidad en grado (art. 921) propio de la sucesión intestada, lo que supone necesariamente una ausencia de voluntad del causante a la hora de regular su sucesión (art. 658), y está limitado a determinados parientes del causante y únicamente tiene lugar en los casos previstos en el artículo 924, excluyéndose la renuncia (arts. 923 y 929). Ciertamente, no hay duda de que el testador, en ejercicio de su libertad de testar, puede someter su sucesión al derecho de representación del artículo 924. Por esto, el debate de este expediente se centra en interpretar

si, como sostiene el recurrente, el testador estableció una sustitución vulgar o si, como afirma el registrador, empleó el término «derecho de representación» en sentido técnico de esta institución propia de la sucesión intestada.

En el presente supuesto, resulta indubitable que la testadora ha previsto un segundo llamamiento para el caso de que el primero resulte ineficaz. Y, al instituir herederos, «en defecto» de su madre instituida, «a los descendientes matrimoniales de esta, por derecho de representación», está determinando en primer lugar que tales descendientes serán herederos exclusivamente por las causas por las que procede el derecho de representación en la sucesión intestada, esto es para los casos de premorriencia y los de desheredación o incapacidad para suceder excluyéndose la renuncia (*ex art. 929 CC*); y en segundo lugar, a quiénes ha de favorecer el segundo llamamiento, es decir a los que son llamados por representación en la sucesión intestada; en definitiva, que al haber instituido herederos a esos descendientes, solo podrá tener lugar la sucesión en la línea recta descendente de la instituida (art. 925), como así se manifiesta en la cláusula de llamamiento.

Resolución de 2-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro de la Propiedad de Benissa.

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

No cabe la inscripción de una base gráfica si concurren dudas sobre la identidad de la finca apoyadas en las alegaciones de un colindante.

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. arts. 9, 199 y 201 LH). 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 las bases gráficas, y tramitado el expediente, se presenta escrito de oposición por el titular colindante, justificando su oposición tanto en la planimetría de las fincas invadidas, las ortofotos históricas como las certificaciones del Inventario de Bienes Municipal, aportando con ello un principio de prueba del carácter cuanto menos controvertido de la delimitación gráfica de las fincas. 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 sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante, especialmente cuando las alegaciones las formula la propia Administración pública en protección del patrimonio demanial.

Resolución de 6-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro de la Propiedad de Meco.

OBRA NUEVA: EXIGENCIA DE SEGURO DECENAL EN OBRAS DE CAMBIO DE USO.

Se analizan los casos en los que, tratándose de obras de reforma y cambio de uso del edificio, es exigible el seguro decenal.

El seguro de daños o caución constituye una garantía con la que el legislador pretende tutelar a los adquirentes de viviendas frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción. La ley impone al promotor la obligación de suscribir el citado seguro —cfr. artículo 9.2.d)—; obligación que, conforme a la disposición adicional primera, número uno, del mismo texto legal, es exigible, desde su entrada en vigor, «para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda», y a fin de garantizar el cumplimiento de esta obligación, establece, a su vez, mecanismos de control, determinando en su artículo 20.1, el cierre registral para las escrituras públicas de declaración de obras nuevas de las edificaciones que entren en el ámbito de aplicación de la ley (cfr. art. 2) «sin que se acrelide y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19». En la medida en que la reforma llevada a cabo produzca una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tenga por objeto cambiar los usos característicos del edificio, será preceptiva la prestación del seguro decenal.

En primer lugar, es preciso analizar si la certificación expedida por técnico competente que se incorpora a la escritura complementaria carece de fehaciencia como afirma la registradora en su nota de calificación. Consta por tanto de manera fehaciente la identidad del firmante del certificado (art. 49 del Real Decreto 1093/1997) y consta también su condición de técnico competente, pues es el arquitecto autor del proyecto y director de la obra, como resulta del propio certificado, de la licencia de obras concedida y del certificado de fin de obra incorporado a la escritura complementada (arts. 50 y 52 del Real Decreto 1093/1997) y debe ser revocado, por tanto, este motivo como determinante de la resolución de este expediente, sin perjuicio del análisis a continuación de los otros motivos señalados por la registradora.

De la regulación legal resulta indudable que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura integrando el contorno que delimita su contenido. De aquí se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, en la inscripción de una edificación debe reflejarse: «(...) si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente». Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrita, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (*vid. art. 28.3 de la Ley de Suelo*). Por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

En cuanto a las restantes exigencias que pueden derivarse del precepto (aparte de la licencia de primera ocupación, de la que tratan las resoluciones citadas), dependiendo de la normativa aplicable, tales como pudieran ser el seguro decenal, el libro del edificio o el certificado de eficiencia energética, no serán necesarias, con carácter general, ya que el cambio de uso no supone una alteración sustancial de los que ya se hubieran aportado para inscribir la obra nueva relativos al total del edificio (cfr. resolución de 30 de noviembre de 2016). En consecuencia, y específicamente en lo que a la obligatoriedad del seguro decenal respecta, debe entenderse que en los títulos que formalicen un mero cambio de uso de elementos aislados integrantes de un edificio no resulta aplicable a efectos registrales la exigencia del seguro, referido al edificio en su conjunto y circunscrita su exigencia en los términos que señaló la resolución de 11 de febrero de 2009, a menos que se pretenda, en línea con lo señalado anteriormente, constatar otras modificaciones que puedan suponer una variación esencial de la composición general del exterior, la volumetría o del conjunto estructural, o cambiar el uso característico del edificio, de modo que los supuestos dudosos, al margen de los afectantes internamente a elementos aislados —cfr. artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal—, se resolverán por la oportuna certificación técnica. Este Centro Directivo tiene establecido por tanto que la modificación del uso característico del edificio es uno de los supuestos que entran dentro del ámbito de aplicación de los artículos 19 y 20 de la Ley de Ordenación de la Edificación y exige por ello la contratación del seguro decenal, y la acreditación del mismo para poder practicar su inscripción. Es decir, tienen la consideración de edificación las intervenciones sobre los edificios existentes que alteren su configuración arquitectónica, y suponen tal alteración las intervenciones totales y las parciales que, o bien produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o bien tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

Que las obras en cuestión cuya inscripción se pretende a través de los títulos calificados suponen un cambio de los usos característicos del edificio no ofrece dudas, ya que los propios recurrentes así lo aseveran en la escritura complementaria. Todo ello lleva a la conclusión de que es necesario en este caso acreditar la constitución del seguro decenal previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, para poder practicar la inscripción, tal como señala la registradora en su nota de calificación.

También se indicó en la resolución de 30 de mayo de 2022 que, en lo que se refiere a la reforma del edificio para la habilitación de las siete viviendas, con acceso desde un portal único, tres de ellas situadas en planta baja y cuatro en planta primera, habilitando así mismo la zona bajo cubierta, debe tenerse en cuenta que este Centro Directivo, en su Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, concluyó en sentido favorable a la exigencia del seguro decenal cuando se tratase de obras de ampliación o reforma de edificios que entran dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación definido por su artículo 2.

Como ha recordado esta Dirección General (cfr. resoluciones de 1 de marzo de 2003, 4 de diciembre de 2006, 11 de febrero de 2009, 15 de mayo de 2015, 5 de junio de 2020 o, más recientemente, la de 11 de abril de 2022), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y lo mismo debe predicarse de las manifestaciones que efectúe en los documentos que otorgue junto con el titular de la finca. Por ello, la acreditación de si se trata o no de una reforma no esencial, meramente parcial, que no altera la volumetría ni la configuración

estructural del edificio, debe quedar referida al ámbito de competencias —y de responsabilidad— del arquitecto director de la obra, al certificar la finalización de la obra conforme a licencia a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que puedan tales afirmaciones —de carácter técnico, no jurídico— ser desvirtuadas por otro criterio del registrador o de este Centro Directivo, salvo que se trate de casos evidentes.

En cualquier caso, dadas las circunstancias concurrentes en el supuesto del presente recurso, debe concluirse en la necesidad de prestar el seguro decenal exigido por el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, toda vez que se formaliza una reforma (que no rehabilitación) de la totalidad del inmueble, incluida la zona bajo cubierta, con el fin de habilitar siete viviendas que, ulteriormente y en la misma escritura, pasan a ser configuradas como elementos privativos de la propiedad horizontal constituida en dicho título, todo ello al amparo de una nueva licencia de obra mayor y cambio de uso otorgada en el año 2016.

Resolución de 6-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 6.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE EMITIR LAS NOTAS DE INFORMACIÓN CONTINUADA PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 175 DEL RN.

Se descarta la posibilidad de usar el correo electrónico como medio hábil para la solicitud y emisión de las notas de información continuada previstas en el artículo 175 del Reglamento Notarial.

Son dos los puntos que hay que tener en cuenta para la resolución de este recurso: de un lado, la consideración del correo electrónico como medio adecuado para solicitar y enviar información registral; y, de otro, si las conclusiones a las que ha llegado este Centro Directivo en anteriores resoluciones, singularmente en la de 23 de mayo de 2022 invocada por la registradora, son de aplicación para el supuesto de que la solicitud de nota informativa la realice un notario para dar cumplimiento al deber que le impone el artículo 175 del Reglamento Notarial.

En cuanto a la idoneidad del correo electrónico, este Centro Directivo llegó a la conclusión de que es preciso que se utilicen sistemas que extremen la seguridad de los servidores depositarios de la información y que impidan ceder involuntariamente el uso de la cuenta de correo, provocar una suplantación de identidad y el acceso a información confidencial. El supuesto contemplado por la citada resolución, ciertamente, hace alusión a una solicitud formulada por un particular. En el supuesto de este expediente, se utiliza un correo corporativo para la remisión de la solicitud, pero este hecho no implica que sea un correo designado solo y exclusivamente a efectos expresamente determinados y excluya la elección de cualquier otro correo. Tampoco el hecho de identificación del remitente impide la posibilidad de acceso y manipulación de su contenido.

Aun presentando amplios márgenes de seguridad, cuando se adoptó el telex como medio de intercambio de publicidad, el legislador incluyó entre los artículos reformados por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, el artículo 354 a) que regula minuciosamente el procedimiento de emisión de las solicitudes de información pedidas por los notarios mediante telex, respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales. Dicho artículo conserva su redacción hasta la actualidad. A día de hoy, la

previsión normativa contenida en el artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria tras la Ley 24/2005, no se ha desarrollado reglamentariamente, de tal manera que la comunicación objeto de debate en este recurso debe seguir efectuándose por telefax, mientras la posibilidad de realizarla por correo electrónico (a «cualquiera otro medio escrito» se refiere el artículo 175.4 del Reglamento Notarial) no sea objeto del necesario desarrollo (cfr. la disposición final primera del citado Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre), de forma que se garantice la seguridad en las comunicaciones y se cumplan las normas del esquema nacional de seguridad e interoperabilidad.

Ciertamente, en el caso del Registro de la Propiedad no nos encontramos ante una Administración pública, pero la sensibilidad de los datos obrantes en el Registro aconseja la adopción así mismo de medidas extremas de seguridad. Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Las anteriores premisas pueden ser también de aplicación a la información registral emitida en el seno de la colaboración Notarías-Registro, pero en tanto no se desarrolle un nuevo sistema, debe utilizarse el canal específicamente previsto en la regulación actual.

Resolución de 6-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro de la Propiedad de Ibiza, número 4.

DIVISIÓN HORIZONTAL: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.

Se considera necesaria la autorización administrativa para inscribir una división horizontal en Baleares al no haber quedado acreditada su antigüedad.

Como cuestión previa a tratar, debe recordarse que el ámbito del recurso es resolver si la calificación negativa del registrador es o no ajustada a Derecho y esto no lo modifica el hecho de haberse solicitado calificación sustitutoria, pues esta debe confirmar o revocar el contenido de la nota de calificación sustituida emitida por el registrador de la propiedad ante el que se presentó el documento.

Entrando en el fondo del asunto, debe determinarse si es exigible autorización administrativa para inscribir una división horizontal constituida sobre una construcción que pretende inscribirse por antigüedad. En el supuesto de este expediente, a la escritura se unen dos certificaciones catastrales, relativas a las dos edificaciones existentes en la misma finca. También se une certificado del técnico competente emitido el día 20 de julio de 2022, que igualmente acredita la existencia de las edificaciones en las citadas fechas. En cuanto a la posibilidad de inscribir el régimen de propiedad horizontal, el registrador justifica su exigencia en lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.

En el presente caso, no existe licencia pues la declaración de obra nueva se hace al amparo del régimen del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana. Dado que no queda acreditada la antigüedad de la propiedad horizontal cuya inscripción se pretende, parece exigible la autorización administrativa.

Resolución de 6-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro de la Propiedad de Madrid, número 25.

RECURSO GUBERNATIVO: *DIES AD QUEM* DEL CÓMPUTO DEL PLAZO PARA PRESENTARLO. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NO CONSTA LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.

Se analizan las reglas aplicables al cómputo del plazo para la interposición del recurso. En relación al procedimiento de ejecución directa, se concluye que es defecto subsanable para la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación la no constancia de nota marginal de expedición de certificación.

El objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad y mercantiles es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustancialmente, o debe inscribirse el negocio celebrado, circunscribiéndose también, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura de hipoteca, ni tampoco aquellos que no hubieran sido recurridos.

La más abundante y reciente interpretación jurisprudencial de la expresión acerca de que el comienzo del cómputo tiene lugar «a partir del día siguiente», entendió que esta dicción no suponía que el *«dies ad quem»* concluya a las 24 horas del día equivalente en el mes o en el año a aquél en que comenzó el cómputo sino a las 24 horas del día inmediatamente anterior a aquél en que comenzó dicho cómputo, es decir, haciendo coincidir este término con el contenido en la expresión «de fecha a fecha».

En caso de que las notificaciones de las calificaciones negativas sustitutorias se hubieren realizado por correo electrónico —así consta que se efectuó la citada calificación sustitutoria en este supuesto—, debe tenerse en cuenta que el número 7 del citado artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria admite que las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas de dicho tipo recursivo se pueden realizar por correo, fax, correo electrónico o cualquier otro medio telemático que permita tener constancia de su recepción. En consecuencia, es posible la notificación de la calificación negativa al interesado por correo electrónico si el interesado, al presentar el documento, ha señalado, a efectos de notificaciones, una dirección de correo electrónico (art. 322.2.^º LH), o si se trata de una persona jurídica, pues está obligada a entenderse por vía electrónica con la Administración, en aplicación del artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Ahora bien, para que dicha notificación sea válida a efectos del cómputo del plazo para recurrir, se exige que dicha notificación reúna los requisitos exigidos por el artículo 40.1 de la citada Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En consecuencia, no constando acreditado, por las razones antes expuestas, el momento en que tuvo lugar la notificación al recurrente de la calificación sustitutoria, no puede fijarse un *«dies a quo»* para el inicio del cómputo del plazo para interponer el recurso, por lo que, al no haber alcanzado firmeza el acto impugnado, el recurso debe ser admitido a trámite.

La presente resolución tiene por objeto una calificación registral por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación de inmueble

en procedimiento de ejecución hipotecaria directa, así como el mandamiento de cancelación de cargas, por razón de no haberse expedido la certificación de dominio y cargas y no haberse practicado las preceptivas notificaciones a los titulares de cargas y gravámenes posteriores. Siendo el registrador de la propiedad quien emite la certificación, el funcionario que debe realizar las notificaciones a los citados titulares de inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca que se ejecuta, y existiendo la obligación de conservar los justificantes de su realización; el registrador de la propiedad que califique la inscripción de la adjudicación judicial, sea el mismo o sea un sucesor en la oficina, deberá fundamentar la misma en los asientos (nota marginal) y acuse de recibo que obren en el expediente registral, sin que pueda prevalecer la expresión de haberse verificado las notificaciones que conste en el mandamiento de cancelación de cargas, ya derive esta, bien de una redacción formularia del mandamiento o bien de una errónea información suministrada por el Registro.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. resoluciones señaladas en los «Vistos») no cabe duda de que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (arts. 1875 CC y 130 y 145 LH). Teniendo en cuenta la citada importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (cfr. arts. 145 y 149 LH) y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria, no puede procederse a la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, si resulta que dicho trámite no se ha cumplido en una determinada ejecución hipotecaria o, como señala la Resolución de 28 de junio de 2021, si se ha llevado a cabo la ejecución de una hipoteca distinta de aquella para la que se expidió certificación de cargas en el procedimiento. No habiéndose extendido la nota marginal de expedición de cargas, su función de dar conocimiento al que accede con posterioridad al registro de la existencia de la ejecución de la hipoteca no se produce, por lo que los titulares posteriores de cargas y gravámenes se ven privados de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas para defender su crédito.

Ahora bien, debe considerarse que el defecto es subsanable. En este sentido, podría subsanarse el defecto si todos los posteriores titulares a la hipoteca que se ejecuta tuvieron suficiente conocimiento de la tramitación de la ejecución y así se le acredita al registrador.

Resolución de 7-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CASOS DE USUCAPIÓN.

Incluso en los casos de declaración judicial de adquisición por usucapión extraordinaria es necesario acreditar que se ha demandado a todos los titulares registrales.

El principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención,

en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento (resolución de 11 de noviembre de 2014).

Respecto al supuesto de adquisición por usucapión, es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. resoluciones citadas en «Vistos»), que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. art. 36 LH).

En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento judicial de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título, siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, en la medida en que la declaración que la ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro, deberá ser entablado dicho procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

Resolución de 7-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro de la Propiedad de Caldas de Reis.

HERENCIA: PARTICIÓN DE HERENCIA EN DERECHO FORAL GALLEGO.

Ha de diferenciarse entre la partición testamentaria y las normas establecidas por el testador para hacer la partición. En cualquier caso, es precisa la previa liquidación de la sociedad de gananciales.

Los artículos 273 y 275 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia se refieren, respecto la partición de la herencia, a dos supuestos distintos: la partición hecha por el testador en primer caso y las normas particonales en el segundo. En el primero, la partición produce efectos por sí misma, al estar realizada por el mismo testador, con el único límite de las legítimas que, dada la especial naturaleza de estas en el derecho gallego, se ve atemperado de forma importante. En el caso de las normas particonales, son los herederos instituidos los que han de realizar la partición cumpliendo las normas establecidas por el testador, pero se requiere la intervención de todos aquellos en el negocio particional y, sin embargo, no de los legítimarios al ser la legítima en el derecho foral gallego un mero derecho de crédito de acuerdo con el artículo 248 de la Ley 14/2006.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.*, por todas la más reciente de 26 de enero de 2022) que es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particonales —inventario, liquidación, formación de lotes con

la adjudicación de los mismos—, mientras que en las normas para la partición el testador se limita a expresar su voluntad de que, cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. La diferencia entre ambos supuestos es muy importante. La simple norma de la partición vincula a los herederos, o, en su caso, al contador-partidor designado para hacerla, en el sentido de que al hacerse la partición habrán de tenerse en cuenta las normas dictadas por el testador y adjudicar, siempre que sea posible, al heredero o herederos de que se trate los bienes a que la disposición testamentaria se refiere. Por el contrario, la verdadera partición testamentaria determina, una vez muerto el testador, la adquisición directa *«iure hereditario»* de los bienes adjudicados a cada heredero.

El legislador gallego, a fin de proveer de recursos que eviten las situaciones de bloqueo derivadas de la falta de colaboración de determinados herederos, ha habilitado sistemas que agilicen y flexibilicen la partición en casos de posibles oposiciones a ella, entre estas, el refuerzo de la partición practicada por los cónyuges, la partición por mayorías, partición conjunta y unitaria. En el presente supuesto, se trata de una partición de la herencia de ambos cónyuges, pero no hay contador-partidor designado ni intervienen los causahabientes de todos ellos, por lo que se hace necesaria la liquidación de los bienes gananciales por los mismos.

Así, en el presente supuesto, tratándose de normas participionales, además del acto preparticional necesario de la liquidación de los bienes comunes, falta la intervención de algunos de los herederos designados por los testadores —dos de las hijas en un caso y la nieta en el otro—, por lo que debe confirmarse el defecto señalado.

Resolución de 7-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3.

PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.

Se reitera la doctrina que sobre el alcance de lo establecido en el artículo 17.12 de la LPH tras la reforma de 2019.

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17. Uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación de índole turística de las viviendas.

Esta Dirección General ha entendido que esa norma introducida en la Ley sobre propiedad horizontal por el Real Decreto Ley 7/2019 es aplicable a los acuerdos sobre el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de

usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional. Igualmente, ha puesto de relieve que, al permitir dicha norma limitar o condicionar la actividad de alquiler de índole turística de las viviendas también admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad.

Según la escritura calificada, el acuerdo debatido ha sido adoptado en los términos previstos en la regla duodécima del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, pues cuenta con el voto favorable de más de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan más las tres quintas partes de las cuotas de participación. Por ello, la calificación impugnada no puede ser confirmada.

Resolución de 8-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO.

A la vista del informe incorporado a la escritura, teniendo en cuenta que se trata de una obra por antigüedad, no hay obstáculo a la inscripción.

En el presente caso, consta acreditado por el informe de la Confederación Hidrográfica que el suelo ocupado por la edificación no tiene carácter demanial ni está afectado por la zona de servidumbre del dominio público hidráulico, sino solo ubicado en la zona de policía. En consecuencia, para inscribir en el Registro de la Propiedad tales edificaciones por la vía del artículo 28 (apartados 1, 2 y 3) del texto refundido de la Ley de Suelo, sería preciso aportar, por exigencia específica de artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la «autorización administrativa previa del organismo de cuenca» que «será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas».

En cambio, para inscribir tales edificaciones por la vía que ofrece el artículo 28 en su apartado 4, del texto refundido de la Ley de Suelo (que es la vía solicitada por el interesado en el presente supuesto), no es necesario aportar tal autorización administrativa, sino acreditar el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en ese apartado 4. En el presente expediente, el propio informe suscrito por el Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar hace constar que «en relación a las construcciones existentes en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, localizada en CL (...) Alicante/Alacant (Alicante), no precisa de autorización de este Organismo de cuenca, en tanto no pretenda llevar a cabo actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico y/o a la zona de policía de un cauce público, en cuyo caso el titular de la misma deberá dirigirse a este Organismo de Cuenca, solicitando la correspondiente autorización», aclarando que las construcciones declaradas no precisan de autorización alguna, aunque serían autorizables y, por tanto, conformes a la normativa especial de dominio público hidráulico. Por lo que de este modo queda acreditado en el presente caso que no existe obstáculo para la inscripción por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo desde el punto de vista de la normativa sectorial en materia de dominio público hidráulico.

Resolución de 8-2-2023

BOE 6-3-2023

Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CÓMPUTO DEL AÑO ENTRE TRANSMISIONES EN CASOS DE HERENCIA.

El plazo de un año al que alude el artículo 205 LH, en los casos de adquisición hereditaria ha de computarse desde la fecha del fallecimiento, pero la aceptación de la herencia debe resultar del documento público.

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, la rectificación del error de la escritura pública presentada, ni la previa liquidación de la sociedad de gananciales dado que no resulta del título presentado y, por tanto, no ha sido objeto de calificación.

Con independencia del carácter atributivo, declarativo o específico que se predique de la partición, es evidente que, en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. art. 1068 CC). Ello permite interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia.

Lo que debe estudiarse en el presente caso, es si la escritura objeto de recurso recoge dos transmisiones, como entiende la recurrente al afirmar que hubo aceptación tácita de la herencia por parte de la viuda, o una sola transmisión, como parece entender la registradora al exigir que se aporte el título previo de adquisición del primer fallecido. En el ámbito registral la aceptación tácita no puede admitirse, siendo necesaria forma documental pública, tal y como exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, como se pronunció este Centro Directivo en resolución de 21 de enero de 1993 exigiendo que la aceptación conste en documento público, siendo solo admisible la aceptación tácita, cuando se trate de escritura pública que tenga por objeto otro acto que «*ex lege*» tenga valor equivalente, como ocurre en la disposición de un bien hereditario concreto (art. 999 CC); por lo que, no habiendo quedado acreditada la aceptación de la herencia en la forma señalada, opera el *«ius transmissionis»* del artículo 1006 del Código Civil. Los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de este a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante.

Resolución de 8-2-2023

BOE 6-3-2023

Registro de la Propiedad de Santander, número 1.

HIPOTECA: PACTO DE INSCRIPCIÓN PARCIAL CUANDO EXISTEN DEFECTOS PARA INSCRIBIR EL PACTO DE EJECUCIÓN DIRECTA.

El pacto que autoriza la inscripción parcial en caso de denegación de estipulaciones esenciales de la hipoteca ha de ser suficientemente claro y expreso.

El objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad y mercantiles 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 debe inscribirse el negocio celebrado, circunscribiéndose también, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura de hipoteca, ni tampoco aquellos que no hubieran sido recurridos.

En cuanto a esta cuestión de la inscripción parcial del préstamo hipotecario, en el Derecho registral español la regla general sobre posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, es que si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o derecho real cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible, sin dicho pacto, si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados (arts. 19 bis y 322 LH y resoluciones de 18 de julio y 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 21 de junio, 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019), no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial.

En el ámbito de las escrituras de préstamo hipotecario y, en concreto, tratándose de las cláusulas relativas al procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o a la venta extrajudicial, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha considerado reiteradamente que tales cláusulas constituyen un elemento delimitador esencial del derecho real de hipoteca, por cuanto es característica consustancial de este la realización del valor de la garantía, y el medio más adecuado para ello son los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria que le son propios (sin perjuicio de que la hipoteca pueda ejecutarse por el procedimiento ejecutivo ordinario previsto en los arts. 126 y 127 LH). Por ello, para poder proceder a la inscripción parcial de la hipoteca, o de su novación, sin dichas cláusulas de ejecución, se viene considerando que se precisa solicitud expresa del acreedor que se va a convertir en titular registral de la hipoteca (vid. resoluciones de 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014, 7 de octubre de 2015, 20 de junio y 14 de septiembre de 2016, 19 de septiembre de 2017 y 18 de diciembre de 2019), la cual, dada la transcendencia de dichos pactos, no debe dejar lugar a dudas interpretativas.

Como no se discute en este recurso acerca de la necesidad de un certificado de tasación vigente y emitido por entidad homologada para que pueda inscribirse la cláusula en que se pacta el procedimiento hipotecario directo (art. 682 LEC), la cuestión a resolver en esta resolución es el alcance que debe darse a la solicitud o consentimiento de inscripción parcial recogida en el último párrafo de la estipulación segunda de la escritura calificada, cuyo texto ha quedado antes transscrito.

El notario recurrente considera que la cláusula de solicitud de inscripción que dispone: «Se solicita del Señor Registrador correspondiente la inscripción de la

presente escritura de conformidad con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario y en su caso, la inscripción parcial de la misma», es suficientemente expresiva de que la voluntad de las partes ha sido que la hipoteca se inscriba en todo caso, aunque no sea inscribible algún pacto o estipulación, y cualquiera que sea el tipo o naturaleza de dicho pacto. Como ya dijera la resolución de 8 de septiembre de 2021, esa voluntad respecto a esta concreta inscripción parcial podría deducirse de la propia interposición del recurso contra la calificación registral presentado por la entidad acreedora, pero, en este caso, al haberse interpuesto el recurso por el notario autorizante de la escritura, en términos jurídicos y no expresivos de una voluntad manifestada en su presencia, no es posible extraer esa conclusión.

Resolución de 13-2-2023

BOE 8-3-2023

Registro de la Propiedad de Alcañiz.

CONCURSO DE ACREDITORES: LÍMITES A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

No puede el registrador revisar el criterio del juez respecto de la adecuada intervención de los acreedores hipotecarios en el procedimiento con ocasión de la inscripción de una venta de bienes de la masa activa.

Con carácter previo, y en relación con el primer defecto recurrido, 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. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de impugnación y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

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. En consecuencia y como regla general cuando el auto se limite a autorizar la enajenación, el título a efectos de la inscripción será por tanto —como título principal— la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial.

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, estando inscritas las hipotecas en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios.

Este Centro Directivo ha señalado reiteradamente que las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (arts. 149.2 y 155.4 LC) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación (*vid.*, por todas, la resolución de 10 de enero de 2017).

En el supuesto de hecho de este expediente el auto dictado por el juez autorizando la venta del bien en cuestión por el precio indicado, hace constar, además, expresamente que las dos entidades bancarias titulares de créditos con privilegio especial han prestado su consentimiento y beneplácito a la enajenación. Hay por tanto un pronunciamiento judicial expreso tanto respecto del precio como en relación con la debida intervención de los titulares registrales de las hipotecas. Por tanto, excede de las facultades de calificación que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

Resolución de 13-2-2023

BOE 8-3-2023

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 15.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Se recuerdan los requisitos y pasos a seguir para rectificar un asiento por un error existente en el título que lo provocó.

El otorgante del título está solicitando la rectificación de un error en la descripción del lindero sur, padecido en la redacción del título que provocó el asiento, que deriva del informe del arquitecto e ingeniero que sirvió de base al acta de actualización de la descripción que se inscribió en el año 2018. Por tanto, estamos ante una inexactitud registral derivada no de un error del Registro, sino de un error en el título que motivó el asiento, pues el Registro ha reflejado el contenido del título.

El error cometido en un título ya inscrito solo puede corregirse rectificando dicho título, con el consentimiento de quienes lo otorgaron, o resolución judicial, como declaró este Centro Directivo en las resoluciones de 29 de noviembre de 2018 y 23 de mayo de 2022, como ocurre en el presente caso. Si tal rectificación afectara a un tercero, dicha rectificación no podrá perjudicarle.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho, debiendo tramitarse un nuevo expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con trámite de notificaciones para poder inscribir, en su caso, la rectificación solicitada, por tratarse de la rectificación de un supuesto error, cuya subsanación no puede realizarse, atendiendo al contenido del Registro, sin que sea indubitable la inexistencia de perjuicio para tercero.

Resolución de 14-2-2023

BOE 8-3-2023

Registro de la Propiedad de Manacor, número 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS

Si no consta inscrita la cláusula que permite a los propietarios hacer modificaciones de los elementos privativos (segregaciones, agrupaciones, desvinculaciones...) será preciso el oportuno acuerdo de la junta de propietarios siempre que desde la fecha del acuerdo no haya habido modificación en la titularidad de las fincas registrales.

La división o segregación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, las resoluciones de 19 de junio de 2012, 1 de febrero y 7 de mayo de 2014 y 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios.

Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución, entendiéndose incluido, en su caso, el que se afecten elementos comunes no esenciales para la edificación, quedando conformada, tras la agrupación, la finca resultante como una unidad, si no arquitectónica, sí de destino.

La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es igualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013. Tras la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, este Centro Directivo ha afirmado que debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de este tipo de cláusulas estatutarias.

En el presente caso, a la vista de la legislación vigente, no ofrece duda que la modificación de descripción de finca, consistente en la desvinculación de un anexo, constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, y que esta modificación afecta a todos los copropietarios del inmueble. Por ello, es determinante que no se ha inscrito la norma estatutaria que ha servido de fundamento a la modificación realizada, por lo que, aun cuando sea válida, no puede vincular a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad (cfr. resoluciones de 16 de mayo de 2002 y 18 de marzo de 2003, entre otras).

Resolución de 14-2-2023

BOE 8-3-2023

Registro de la Propiedad de Valencia, número 3.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ARTÍCULO 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal, pero sí a los solares.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herra-

mienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo —elemento común— de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos —de inclusión— anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (art. 98.3) solo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones *«mortis causa»*, por razón de la posición de los sucesores *«mortis causa»*, los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (art. 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (art. 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

En el presente caso se trata de la transmisión de un solar y cabe la posibilidad de que en él se haya podido realizar una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo, por lo que será preciso que el transmitente mani-

fiente, no si el suelo está contaminado o no, sino, más bien, si se ha realizado o no, en la finca transmitida, alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Y, para ello, el notario, en cumplimiento de su obligación de velar por que «el otorgamiento se adecúe a la legalidad», debe informar a las partes adecuadamente de cuáles son esas actividades que potencialmente puedan contaminar el suelo.

Resolución de 14-2-2023

BOE 8-3-2023

Registro de la Propiedad de Albaida.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DEL ARTÍCULO 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las dudas que el registrador albergue sobre la identidad de la finca ha de exponerlas al expedir la certificación, a fin de que el notario pueda realizar las diligencias necesarias para aclarar dichas dudas.

Tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2001, las actas de notoriedad han desaparecido de entre los medios legalmente habilitados para la acreditación e inscripción de rectificaciones de cabida y georreferenciaciones de fincas, y sin que el nuevo expediente de dominio regulado en el artículo 201 constituya un acta de notoriedad. Por tanto, queda aclarado que nos encontramos ante un expediente de dominio para acreditar la verdadera ubicación, delimitación y mayor superficie de una finca inmatriculada, y no ante un acta de notoriedad.

La registradora, cuando expidió la certificación para la tramitación del expediente de dominio del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, mal denominado finalmente por el notario autorizante y ahora recurrente como «acta de notoriedad para inmatriculación de exceso de cabida», ya incluyó la advertencia de que la doctrina de este Centro Directivo define el exceso de cabida como la rectificación de un dato erróneo referido a la descripción de la finca, de modo que la superficie que ahora se quiere constatar es la que debió figurar desde el primer momento por ser la realmente contenida dentro de los linderos originalmente registrados.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas del registrador, como ha reiterado este Centro Directivo desde la resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que «el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. resolución de 8 de junio de 2016)». Por tanto, la actuación de la registradora fue plenamente correcta.

El notario autorizante y ahora recurrente incluye en el expediente una diligencia, recogida en extenso anteriormente, en la que manifiesta las razones por las que debe entenderse que estamos ante una rectificación de descripción y no ante una inmatriculación de una nueva porción de terreno. Con esta concreta manifestación que realiza el notario, deben entenderse disipadas las iniciales razonables dudas de la registradora.

Resolución de 14-2-2023

BOE 8-3-2023

Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, número 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera el criterio de la Dirección General sobre los requisitos de emplazamiento de la herencia yacente, a la vista de la STS de 9 de septiembre de 2021.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, y se ha hecho constar anteriormente, 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. arts. 20 y 40 LH), 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. art. 24 de la Constitución española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 LH).

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. A la vista de la señalada sentencia este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, affirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) 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. b) 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. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada en su momento en el Registro, no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, o si, por el contrario, no se tiene indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente, ni, en consecuencia, la forma en que han sido citados.

Resolución de 15-2-2023

BOE 8-3-2023

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 1.

CONCURSO DE ACREDITORES: VENTA DE FINCA EN FASE DE LIQUIDACIÓN.

No es exigible una manifestación expresa de que la venta se realiza en ejecución del plan de liquidación del concurso, dado que así se desprende del conjunto de cláusulas de la escritura.

Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido.

Esta Dirección General, en resolución de 23 de enero de 2018 ha afirmado que en «cuanto a la exigencia de que la instancia ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, resulta aplicable la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, conforme a la cual «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos». Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. art. 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica». En el caso de la citada resolución, se refería a una instancia presentada en el Registro para causar una inscripción. En el presente supuesto, como consta en el escrito presentado por correo electrónico, «se hace constar que este recurso se presenta por vía telemática y con firma electrónica reconocida del Notario de Barcelona (Horta), Don José Luis MARTÍNEZ-GIL CALERO». Y, a la vista de las circunstancias concretas (de las que no resulta duda alguna sobre la autoría del escrito de impugnación), debe entenderse que no es extemporáneo el recurso y procede entrar en el fondo del mismo.

Respecto del fondo del recurso, debe decidirse si está o no fundada en Derecho la exigencia por parte del registrador de que se especifique que el pleno dominio de la finca se vende y transmite «en ejecución del plan de liquidación del concurso». debe admitirse que el notario, en la labor de indagación sobre la naturaleza y título del negocio que se escritura, ha llegado a la conclusión sobre cuál sea este, y ha plasmado de forma indubitable que se trata de una adjudicación en ejecución del plan de liquidación del concurso, de suerte que, de la propia literalidad de la escritura, considerando las distintas partes de esta, debe entenderse que por las expresiones empleadas se trata, inequívocamente, de una adjudicación en ejecución del plan de liquidación del concurso y no precisa de otra consideración. Por ello, el criterio del registrador, excesivamente formalista, no puede ser confirmado.

Resolución de 15-2-2023

BOE 8-3-2023

Registro de la Propiedad de Manacor, número 2.

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

Procede denegar la inscripción de la georreferenciación de una finca si, a la vista de las alegaciones de colindantes, resulta un conflicto entre titulares registrales que no puede ser resuelto en el procedimiento registral.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, el registrador califica la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas,

cuyo titular registral y catastral presenta alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación presentada. También y aunque no se exprese en la nota, resulta del escrito de interposición del recurso que ha habido una serie de actuaciones urbanísticas que no han tenido acceso al Registro y que deberían presentarse para ver si han sido citados los titulares registrales de las fincas afectadas, para que no se incurra en una situación de indefensión de los mismos, lo que puede implicar indicio de un acto de modificación de entidad hipotecaria, que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, decide motivadamente, según su prudente criterio, suspender la inscripción, pues resulta una invasión de finca colindante, que puede determinar la existencia de un conflicto latente, que no puede resolverse en el ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Para fundamentar su alegación el colindante presenta un informe de técnico del que resulta una georreferenciación contradictoria de la que pretende inscribir el recurrente. Resulta evidente la existencia de un conflicto latente, que no puede ser resuelta por el registrador ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

Constatado que existe una controversia entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

Resolución de 15-2-2023

BOE 8-3-2023

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 6.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y no pueden ser rectificados sin seguir el procedimiento marcado en la Ley. Esto es así también respecto a las administraciones públicas, aunque el principio de fe pública no opera plenamente en perjuicio del dominio público.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH).

La aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado artículo 34, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita, se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado para proteger al titular registral inscrito conforme al artículo 34 frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del

dominio público, dado que este se rige por el principio constitucional de inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna.

Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en la que, en su caso, pudiera incurrir la administración titular extraregistral del dominio público, por no haber cumplido su obligación legal de inscribir registralmente tal dominio público (véase el artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), pues el adquirente de buena fe podría invocar, si no la protección máxima del principio de fe pública registral, sí al menos el principio general de protección de la buena fe y apariencia legítima y el de responsabilidad patrimonial por los actos y omisiones administrativas, que inspira nuestro ordenamiento jurídico.

Resolución de 20-2-2023

BOE 15-3-2023

Registro de la Propiedad de Albaida.

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 LH: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y DESLINDE.

El hecho de que el informe emitido por la administración no se oponga, sino que simplemente se limita a exigir que el interesado promueva un deslinde, no es motivo suficiente para denegar la inscripción de la base gráfica.

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. arts. 9, 199 y 201 LH). 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.

La Administración no se opone expresamente a la inscripción de la georreferenciación aportada, ni declara expresamente que la georreferenciación aportada invade el dominio público, sino que exige la realización de un deslinde previo que debe solicitar el titular de la finca en cuestión, que es a quien se le impone la carga de acreditar que no invade dominio público. Por ello el recurso debe ser desestimado, y la nota de calificación recurrida confirmada, debiendo, no obstante, solicitarse nuevamente informe al objeto de que queden disipadas las expresadas dudas que suscitan el referido informe.

Resolución de 20-2-2023

BOE 15-3-2023

Registro de la Propiedad de Villanova i la Geltrú, número 2.

HIPOTECA: CANCELACIÓN DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.

En el caso objeto de este expediente, el procedimiento de ejecución directa ha culminado mediante la adjudicación de la finca al acreedor. Pero, no se pre-

tende cancelar la nota marginal de expedición de certificación de titularidad y cargas como consecuencia de esa adjudicación, sino que, lo que se pretende es la cancelación de la referida nota marginal, como consecuencia de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, que a su vez trae causa de la escritura de compraventa, pero formalizada no por el verdadero dueño en virtud del decreto de adjudicación, es decir, «Maximfácil, S.L.», sino por el titular registral que ya no tiene poder de disposición, como resulta de toda la documentación presentada.

Como cuestión previa, el recurso se dirige a la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación de la Generalitat de Cataluña. Sin embargo, y de conformidad con los artículos 149.1.8.^a de la Constitución española, 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña y 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, para su resolución es esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la competente, toda vez que la calificación recurrida se fundamenta solo en preceptos de aplicación general en todo el territorio nacional, en concreto, el Código Civil español, la legislación hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil. No se ventila en el recurso cuestión alguna referida al Derecho de Cataluña.

Ningún obstáculo se aprecia a que la recurrente utilice el soporte papel y la presentación física o el soporte electrónico y la presentación telemática para la interposición de su recurso. Y sobre la cuestión relativa a la falta de legitimación notarial de la firma de la recurrente, alegada por el registrador. Es doctrina de este Centro Directivo que el recurso se caracteriza por la sencillez en su tramitación y la no aplicación de principios formalistas y no cabe, por tanto, imponer un requisito de legitimación de firma que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria no impone expresamente.

La regla general para la determinación del título necesario para cancelar una inscripción de hipoteca la establece el primer párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. También será posible cancelar una hipoteca como consecuencia de la ejecución mediante embargo objeto de una anotación o de otra hipoteca inscrita con anterioridad, en virtud del mandamiento judicial expedido al efecto en el procedimiento de ejecución. E igualmente, se podrá cancelar una hipoteca cuando, habiendo sido objeto de ejecución, esta culmine con el correspondiente decreto de adjudicación.

En el presente caso se presenta un mandamiento judicial librado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, por el que se traslada el decreto que acuerda la terminación del proceso, ordenando la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación y la propia inscripción de hipoteca. De acuerdo con lo expuesto no es admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca. En el caso objeto de este expediente, el procedimiento de ejecución directa ha culminado mediante la adjudicación de la finca al acreedor. Pero, no se pretende cancelar la nota marginal de expedición de certificación de titularidad y cargas como consecuencia de esa adjudicación, sino que, lo que se pretende es la cancelación de la referida nota marginal, como consecuencia de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, que a su vez trae causa de la escritura de compraventa, pero formalizada no por el verdadero dueño en virtud del decreto de adjudicación, es decir, «Maximfácil, S.L.», sino por el titular registral que ya no tiene poder de disposición, como resulta de toda la documentación presentada.

Resolución de 21-2-2023

BOE 15-3-2023

Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, número 1.

DONACIÓN: EJERCICIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

Hallándose sujeta una donación a condición resolutoria, procede acceder a la resolución si se presenta acta de notoriedad en la que queda justificado el incumplimiento determinante sin que conste oposición del donatario en los términos que prevé el artículo 209 RN.

Como regla general ha indicado de forma reiterada este Centro Directivo en multitud de ocasiones (cfr., por todas, las resoluciones de 6 de marzo y 10 de junio de 2020 y 15 de enero de 2021), que la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada —referido al artículo 1504 del Código Civil—, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. art. 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; y, tercero, el 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 (art. 175.6.^a RH).

Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. sentencia de 31 de julio de 1995) el artículo 1504 del Código Civil es aplicable a la permuta de solar a cambio de pisos en edificio futuro siempre que se haya pactado condición resolutoria explícita, y, también puede aplicarse la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo relativa a dicho precepto.

En el presente supuesto se trata de una cesión gratuita, por lo que la aplicación de esta doctrina debe hacerse de manera cautelosa pues podría suponer que el cumplimiento de la prestación en que el gravamen consiste quede al arbitrio de la parte cessionaria. Por tanto, no hay cláusula penal que deba ser moderada, pues no hay precio ni intereses pactados.

En el caso concreto, se han señalado dos defectos por la registradora: falta aportar el título de cesión; que formulada oposición por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, mediante escrito de alegaciones de fecha 5 de septiembre de 2022, la entidad cedente «Explotaciones Casa Quemada, S.A.», debe acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución. En cuanto al primero de los defectos señalados, el título de cesión consta testimoniado en el acta de inicio de la notoriedad. Por tanto, debe estimarse el recurso en este defecto señalado.

En cuanto al segundo de los defectos señalados, debe tenerse en cuenta que, a diferencia de lo que ocurre con el pago del precio en la compraventa, en el caso de contratos de cesión gratuita como la documentada en el presente título, concurren muy diversas circunstancias que pueden impedir tanto la

apreciación indubitada del cumplimiento o incumplimiento de la obligación. En el presente caso se facilita la prueba de un hecho que no es de cumplida demostración —la recalificación de unos terrenos—, relacionado con el incumplimiento del adquirente, lo que, en su caso, permite a este oponerse expresamente a la resolución pretendida. La oposición se funda en que se ha cumplido con lo pactado pues fue objeto de aprobación por el órgano autonómico competente (Comisión Provincial de Urbanismo) y, por tanto, se ajusta al tenor literal de la escritura.

En la mayoría de estos casos no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación. Las resoluciones de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado artículo 647, que en tanto no se ejerza mantiene la subsistencia de aquella y que, de la misma manera que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. En el presente caso se trata de una escritura de cesión a título gratuito, y la resolución consta inscrita en el Registro como «condición resolutoria», y en términos que no dejan lugar a duda de los parámetros de su cumplimiento, por lo que es indudable que el negocio está sometido a una condición cuyo incumplimiento tiene como efecto la resolución automática del mismo.

Ciertamente que es evidente que no están recalificados los terrenos, y así lo declara la sentencia judicial firme de la que resulta que la declaración de nulidad de la resolución urbanística tiene lugar porque el expediente aprobado no se ajustó a la legalidad urbanística en el ámbito normativo de esa población; en definitiva, la sentencia por sí sola determina que el hecho garantizado con la condición resolutoria no ha tenido lugar y, por tanto, no se ha cumplido la obligación garantizada. De hecho, no se discute este razonamiento en la calificación.

Sentado esto, para determinar si es procedente el defecto señalado —formulada oposición el cessionario mediante escrito de alegaciones, la entidad cedente, debe acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución—, hay que recordar lo que se establece en el número 5 del artículo 209 del Reglamento Notarial: «La instrucción del acta se interrumpirá si se acreditar al Notario haberse entablado demanda en juicio declarativo, con respecto al hecho cuya notoriedad se pretenda establecer (...). Así, en la manifestación del cessionario mediante escrito de fecha 5 de septiembre de 2022, no se ha acreditado demanda alguna en juicio declarativo; ni siquiera en la instrucción del procedimiento del artículo 209 del Reglamento Notarial se ha alegado la intención de interposición de la misma, lo que hubiera determinado una paralización temporal en tanto se acreditara la citada demanda. Siendo que la regulación de esta oposición se contempla específicamente en el citado artículo 209 del Reglamento Notarial, debe aceptarse la necesidad de la mencionada acreditación de haberse interpuesto demanda en juicio declarativo, quedando la mera oposición del requerido —sin acreditación de interposición de demanda— para los casos de situaciones de comprobación y fijación de hechos que no sean notorios, para los que se exigiría, a falta de acuerdo entre las partes, la correspondiente resolución judicial sobre la existencia de causa de ineffectuacíon del negocio inscrito.

Resolución de 21-2-2023

BOE 15-3-2023

Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, número 1.

DONACIÓN: EJERCICIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

Hallándose sujeta una donación a condición resolutoria, procede acceder a la resolución si se presenta acta de notoriedad en la que queda justificado el incumplimiento determinante sin que conste oposición del donatario en los términos que prevé el artículo 209 RN.

Como regla general ha indicado de forma reiterada este Centro Directivo en multitud de ocasiones (cfr., por todas, las resoluciones de 6 de marzo y 10 de junio de 2020 y 15 de enero de 2021), que la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada —referido al artículo 1504 del Código Civil—, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. art. 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; y, tercero, el 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 (art. 175.6.^a del Reglamento Hipotecario).

Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. sentencia de 31 de julio de 1995) el artículo 1504 del Código Civil es aplicable a la permuta de solar a cambio de pisos en edificio futuro siempre que se haya pactado condición resolutoria explícita, y, también puede aplicarse la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo relativa a dicho precepto.

En el presente supuesto se trata de una cesión gratuita, por lo que la aplicación de esta doctrina debe hacerse de manera cautelosa pues podría suponer que el cumplimiento de la prestación en que el gravamen consiste quede al arbitrio de la parte cessionaria. Por tanto, no hay cláusula penal que deba ser moderada, pues no hay precio ni intereses pactados.

En el caso concreto, se han señalado dos defectos por la registradora: falta aportar el título de cesión; que formulada oposición por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, mediante escrito de alegaciones de fecha 5 de septiembre de 2022, la entidad cedente «Explotaciones Casa Quemada, S.A.», debe acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución. En cuanto al primero de los defectos señalados, el título de cesión consta testimoniado en el acta de inicio de la notoriedad. Por tanto, debe estimarse el recurso en este defecto señalado.

En cuanto al segundo de los defectos señalados, debe tenerse en cuenta que, a diferencia de lo que ocurre con el pago del precio en la compraventa, en el caso de contratos de cesión gratuita como la documentada en el presente título, concurren muy diversas circunstancias que pueden impedir tanto la apreciación indubitable del cumplimiento o incumplimiento de la obligación.

En el presente caso se facilita la prueba de un hecho que no es de complicada demostración —la recalificación de unos terrenos—, relacionado con el incumplimiento del adquirente, lo que, en su caso, permite a este oponerse expresamente a la resolución pretendida. La oposición se funda en que se ha cumplido con lo pactado pues fue objeto de aprobación por el órgano autonómico competente (Comisión Provincial de Urbanismo) y, por tanto, se ajusta al tenor literal de la escritura.

En la mayoría de estos casos no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación. Las resoluciones de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado artículo 647, que en tanto no se ejerza mantiene la subsistencia de aquella y que, de la misma manera que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. En el presente caso se trata de una escritura de cesión a título gratuito, y la resolución consta inscrita en el Registro como «condición resolutoria», y en términos que no dejan lugar a duda de los parámetros de su cumplimiento, por lo que es indudable que el negocio está sometido a una condición cuyo incumplimiento tiene como efecto la resolución automática del mismo.

Ciertamente que es evidente que no están recalificados los terrenos, y así lo declara la sentencia judicial firme de la que resulta que la declaración de nulidad de la resolución urbanística tiene lugar porque el expediente aprobado no se ajustó a la legalidad urbanística en el ámbito normativo de esa población; en definitiva, la sentencia por sí sola determina que el hecho garantizado con la condición resolutoria no ha tenido lugar y, por tanto, no se ha cumplido la obligación garantizada. De hecho, no se discute este razonamiento en la calificación.

Sentado esto, para determinar si es procedente el defecto señalado —formulada oposición el cesionario mediante escrito de alegaciones, la entidad cedente, debe acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución—, hay que recordar lo que se establece en el número 5 del artículo 209 del Reglamento Notarial: «La instrucción del acta se interrumpirá si se acreditará al Notario haberse entablado demanda en juicio declarativo, con respecto al hecho cuya notoriedad se pretenda establecer (...). Así, en la manifestación del cesionario mediante escrito de fecha 5 de septiembre de 2022, no se ha acreditado demanda alguna en juicio declarativo; ni siquiera en la instrucción del procedimiento del artículo 209 del Reglamento Notarial se ha alegado la intención de interposición de la misma, lo que hubiera determinado una paralización temporal en tanto se acreditará la citada demanda. Siendo que la regulación de esta oposición se contempla específicamente en el citado artículo 209 del Reglamento Notarial, debe aceptarse la necesidad de la mencionada acreditación de haberse interpuesto demanda en juicio declarativo, quedando la mera oposición del requerido —sin acreditación de interposición de demanda— para los casos de situaciones de comprobación y fijación de hechos que no sean notorios, para los que se exigiría, a falta de acuerdo entre las partes, la correspondiente resolución judicial sobre la existencia de causa de ineeficacia del negocio inscrito.

Resolución de 21-2-2023

BOE 15-3-2023

Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD.

La disolución de comunidad, aunque sea parcial, es título inmatriculador, aun cuando su naturaleza jurídica sea muy discutida.

Este Centro Directivo ha considerado reiteradamente la extinción de comunidad como título inmatriculador. La resolución de 18 de diciembre de 2003 abordó el supuesto de una disolución de comunidad complementada por acta de notoriedad que acredita que es tenido por dueño el que lo es por la disolución, concluyendo que lo que hay que declarar como notoria es la titularidad de los comuneros, admitiendo con ello que dichos comuneros son los transferentes. Frente a las teorías que afirman o niegan rotundamente su carácter traslativo, prevalece en la jurisprudencia una consideración intermedia de la partición. Por ejemplo, las sentencias del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007 y 28 de mayo de 2015.

En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero, en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como título inmatriculador. A fin de garantizar la objetividad del procedimiento inmatriculador, debe entenderse que lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la concordancia catastral y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación. Por esta razón se consideró también como título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la aportación a la sociedad de gananciales (cfr. resoluciones de 19 octubre de 2010 y 12 de junio de 2020), demostrando que caben títulos inmatriculadores en los que no se exige que la finca sea totalmente ajena.

Las consideraciones anteriores también resultan aplicables a casos como el presente en que se formaliza una «extinción parcial» de la comunidad, de la que se ha ocupado este Centro Directivo (cfr., por todas, la resolución de 20 de diciembre de 2022). La extinción o disolución de la comunidad ordinaria en nuestro Derecho puede tener lugar, bien por la división de la cosa común, bien por la reunión de todas las cuotas en una sola persona (comunero o no) en virtud de los correspondientes desplazamientos patrimoniales por cualquier título de adquisición, incluyendo la renuncia de los demás comuneros que dé lugar al acrecimiento de la porción del cotitular beneficiario (cfr. resolución de 2 de febrero de 1960), y también por su adjudicación a uno que compensa el derecho de los demás. Y en este sentido la extinción de la comunidad o es total o no es tal. Si el acto no produce la disminución de miembros de la comunidad, sino simplemente la alteración de las cuotas de los mismos, no cabrá calificarlo de acto de disolución, porque no existirán elementos suficientes para distinguirlo de la simple transmisión de cuotas. Sin embargo, todo acto, aunque no implique reducción de los miembros de la comunidad, por propia naturaleza, puede en-

tenderse encaminado al cese final de la situación de comunidad y, aunque no se logre dicho efecto totalmente, si el acto tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución.

Resolución de 21-2-2023

BOE 15-3-2023

Registro de la Propiedad de Murcia, número 1.

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 LH: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Procede denegar la inscripción del dominio público si de la superposición con la cartografía catastral resulta la invasión del dominio público, aunque la administración competente no haya realizado alegaciones.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (véase, por ejemplo, la resolución de 26 de abril de 2022 y las en ella citadas) esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

De la superposición de la georreferenciación con la cartografía catastral se constata claramente la invasión de dominio público, sin que se hayan disipado los motivos que provocan esa invasión, para lo cual será precisa que se aporte documentación que disipe las indicadas dudas.

Resolución 22-2-2023

BOE 15-3-2023

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

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD.

Puede constituirse una subcomunidad en uno de los elementos privativos, siempre que en el título constitutivo no se hubiera prohibido.

Este Centro Directivo, ya antes de la entrada en vigor del apartado letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal, admitió la creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando este su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios general, solución a la que por otra parte se acudía con frecuencia, sin plantear problemas su admisibilidad, a la hora de configurar jurídicamente los locales destinados a plazas de garaje.

En la correcta interpretación de este precepto legal nada autoriza para entender que la constitución de una subcomunidad como la que es objeto de la escritura calificada en el presente caso exige que exista una previa norma estatutaria o disposición del título constitutivo de la total propiedad horizontal que expresamente autorice la creación de subcomunidades. Será suficiente que en dicho título constitutivo no se prohíba y que, eso sí, se cumplan los requisitos que, según las características de la subcomunidad de que se trate, sean necesarios.

Resolución de 22-2-2023

BOE 15-3-2023

Registro de la Propiedad de Barbate.

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

Debe denegarse la inscripción de una base gráfica si resultan 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. arts. 9, 199 y 201 LH). 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.

Conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «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». Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de trato sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «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 (...) que ha quedado incorporada al folio real».

En el presente caso, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que varios interesados han formulado oposición, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida expresando dudas fundadas de que no se respeta la identidad de la finca y que incluso se invade georreferenciación ya inscrita para otras fincas.

Resolución de 22-2-2023

BOE 15-3-2023

Registro de la Propiedad de Granada, número 6.

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

Debe denegarse la inscripción de una base gráfica si resultan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, el registrador califica la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, cuyo titular registral y catastral presenta alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación presentada, aportando un informe técnico para fundamentarlas.

El registrador ha comprobado que la georreferenciación aportada está incluida en la finca cuyo titular se opone a la inscripción en la aplicación auxiliar homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, para estudiar las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación y basa las dudas en la identidad de la finca en ese solape total, que encubre una situación patológica.

Ciertamente la descripción de las fincas implicadas dista de toda precisión, que permita una relativa individualización, lo que resulta de la fecha de las inscripciones de las fincas implicadas, todas ellas anteriores, en bastantes años, a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, resultando una descripción meramente literaria de cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas colindantes. Ni con la instancia presentada ni con el escrito de recurso se disipa esa cierta imprecisión. Por tanto, queda patente que existe controversia entre distintos titulares colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino solo la constatación de su existencia.

Resolución de 23-2-2023

BOE 15-3-2023

Registro de la Propiedad de Castropol.

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

Debe denegarse la inscripción de una base gráfica si resultan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Como regla general, el elemento que determinará la aplicación de uno u otro procedimiento es la diferencia existente entre la superficie registral de la finca y la que resulta de la representación gráfica que se pretende inscribir. Se aplicará el procedimiento del artículo 9 cuando esa diferencia sea inferior al 10% de la superficie inscrita y el procedimiento del 199 cuando sea superior. Ahora bien, la doctrina de este Centro Directivo, en aplicación de la ley, ha señalado dos matices a esta regla general: en primer lugar, no procede la aplicación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sino del artículo 199, cuando la representación gráfica aportada no respete plenamente la cartografía catastral. En segundo lugar, tampoco procede la tramitación del procedimiento del artículo 9, sino la del artículo 199, cuando, aun siendo la diferencia de cabida entre la finca registral y su representación gráfica inferior al 10%, considera el registrador actuante que las dudas de identidad entre ambas fincas requieran la intervención previa de los titulares colindantes a fin de salvaguardar sus derechos.

En consecuencia, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, como ocurre en el presente supuesto, está plenamente justificado

el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción. No obstante, este Centro Directivo —cfr. la resolución de 27 de septiembre de 2018— pone de relieve que no debe el registrador generalizar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre el más simplificado del artículo 9, sino que solo debe tramitarse —en caso de diferencias de cabida inferiores al 10%— cuando efectivamente existan derechos de terceros colindantes necesitados de protección.

Respecto de los demás supuestos a los que se refiere el artículo 201.1.e) (fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde) no existe ningún inconveniente técnico que impida la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, el Centro Directivo ha considerado factible la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre fincas procedentes de la concentración parcelaria, como es el presente supuesto.

Es doctrina reiterada (cfr. «Vistos») de este Centro Directivo que el juicio por el que el registrador califica las posibles dudas sobre la identidad de la finca inscrita y la representación gráfica aportada no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Así, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016 o 20 de julio de 2018), pero habrá de fundamentarse la causa concreta por la que se supone celebrado un negocio traslativo o invadido el dominio público. Recapitulando esta doctrina, se deduce que la mera existencia de controversia, si estuviera fundada en la posible invasión de finca colindante o dominio público o en la celebración de negocio traslativo, sería suficiente para denegar la inscripción. Sin embargo, la doctrina más reciente ha considerado de suma importancia que las alegaciones sean acompañadas alguna prueba que las sustente.

En el concreto supuesto de este recurso, el registrador fundamenta las dudas de identidad no solo en la magnitud de la diferencia y cambios de cabida y linderos, sino también en el contenido de los documentos aportados por el colindante que cuestionan el derecho de las promotoras sobre la finca cuya inscripción de coordenadas se pretende. En el presente caso, resulta que la finca del opositor es cuando menos colindante con la finca de las promotoras del expediente, extremo que las promotoras recurrentes niegan, lo que confirma el carácter contradictorio de las afirmaciones de ambas partes interesadas. Constatado que existe una controversia entre 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, 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 23-2-2023

BOE 15-3-2023

Registro de la Propiedad de Madrid, número 31.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo no tiene por objeto la revisión o rectificación de asientos ya practicados.

Debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso (*vid.*, entre otras muchas, la resolución de 27 de marzo de 2015), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca (cfr. arts. 1, párrafo tercero, y 40.d) LH).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, este se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH).

Resolución de 23-2-2023

BOE 15-3-2023

Registro de la Propiedad de Castropol.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

El cumplimiento de los requisitos fiscales del documento para levantar el cierre registral no pueden ser apreciados por el registrador, salvo en casos muy claros, siendo competencia de la oficina liquidadora.

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no solo 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 acrede adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel 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.

Ciertamente, a efectos de la liquidación del impuesto por el concepto «acto jurídico documentado», la determinación de cuándo tiene por «objeto cantidad o cosa valiosa» puede resultar compleja, y así se constata en la existencia de múltiples resoluciones en el ámbito administrativo y judicial sobre la cuestión. En el presente caso, declarándose un final de una obra terminada, la posible sujeción o no al impuesto, o su posible exención, queda bajo la exclusiva competencia de la correspondiente oficina liquidadora.

Resolución de 27-2-2023

BOE 20-3-2023

Registro de la Propiedad de Arona.

EXPLOTACIONES TURÍSTICAS EN CANARIAS: AFECTACIÓN AL USO.

Mientras no se cancele o modifique la nota marginal que recoge una resolución administrativa excluyendo la afectación de la finca a explotación turística, no cabe hacer constar lo contrario por nota marginal.

La ordenación del uso turístico de los apartamentos corresponde a los distintos cabildos, en este caso al de Tenerife. Y el Cabildo Insular de Tenerife decretó la baja de la explotación turística respecto a determinados apartamentos, razón por la cual no consta la afección de los mismos al uso turístico, según resulta del Registro en la nota al margen antes citada.

En definitiva, consta anotado en el Registro el decreto dictado por el Cabildo Insular de Tenerife, de fecha 4 de julio de 2018, en relación con el expediente incoado por la representación de la entidad recurrente, en el que se solicita el cambio de titularidad del establecimiento turístico alojativo denominado «Hotel (...)", así como la adaptación al decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Alojamiento, y también la modificación de la autorización de apertura, en relación con las unidades y plazas alojativas. Por tanto, hay un acto administrativo que ordena expresamente al registrador «excluir» fincas de ese uso, por lo que tiene presunción de validez, y practicada la nota, está bajo la salvaguarda de los tribunales y solo otra resolución administrativa o una sentencia que claramente ordene su cancelación o rectificación pueden modificarla.

Como alegan los recurrentes, ha sido impugnado al acto de baja de algunas de las fincas al uso turístico, pero no consta anotada en el Registro la resolución del recurso. Por tanto, mientras no se haga constar mediante la documentación administrativa que corresponda la modificación de esa baja de la unidad alojativa, las citadas fincas no se encuentran registralmente adscritas a la explotación turística.

Resolución de 27-2-2023

BOE 20-3-2023

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: DERECHO DE REVERSIÓN.

Se analiza el alcance y efectos y las diferentes fases en las que se puede encontrar el derecho de reversión expropiatorio.

Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado «a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad» (cfr. art. 19 bis.5.a, LH).

El derecho a resolver la expropiación, o derecho de reversión según la denominación acogida por la ley, surge en los casos de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como en aquellos casos en que hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, y opera en favor del primitivo dueño o sus causahabientes, que son quienes podrán recobrar en su virtud la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado (cfr. art. 54.1 de la Ley sobre expropiación forzosa).

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado (cfr. resolución de 26 de noviembre de 2001) que son tres los hitos del iter de la reversión, todos ellos susceptibles de acceso registral: la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los tribunales de Justicia y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista. La primera es la del derecho de reversión en estado latente o expectante y nace directamente con la propia expropiación y de forma simultánea a la misma. Este derecho constituye un gravamen o carga sobre cosa ajena que, por el momento, la reforma del artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa operada por la Ley 38/1999 deja claro que, incluso en esta etapa latente, se trata de un derecho ya existente como derecho subjetivo y de contenido patrimonial ya adquirido por su titular incluso antes de que se transforme en un derecho de reversión activo, derecho que es susceptible de transmisión «*inter vivos*» y «*mortis causa*», oponible frente a terceros y por ello inscribible como tal «derecho de preferencia» en el Registro de la Propiedad.

En segundo lugar, una vez producido cualquiera de los hechos o presupuestos habilitantes previstos en el apartado 1 del artículo 54 de la ley, el derecho de reversión latente deviene en un derecho de reversión pleno, activo o actual de adquisición preferente, como derecho potestativo, similar a un derecho de adquisición o retracto, de carácter real e igualmente oponible frente a terceros, que se desdoba a su vez en dos fases, la previa a su reconocimiento administrativo o judicial y la posterior a dicho reconocimiento, reconocimiento que requiere la previa reclamación potestativa por parte del expropiado o sus causahabientes, como titulares del derecho (cfr. art. 54, apartado 4, de la Ley sobre expropiación forzosa).

Finalmente, en su tercera etapa el derecho de reversión consumado es aquel en que el derecho reversional de adquisición preferente ha sido reconocido y ejercitado de forma completa mediante el pago o restitución de la indemnización expropiatoria en los términos previstos en el artículo 55 de la misma ley, dando paso con ello a su consumación mediante la adquisición o readquisición del dominio. En tal momento el derecho de reversión se agota y extingue.

A pesar de su calidad de condición que determina la naturaleza y extensión del derecho, aquella afectación al fin público o vinculación de destino del bien adquirido por título de expropiación, y correlativo derecho de resolución o reversión para el caso de no cumplirse tal destino o afectación, tal condición y derecho no constituía

con arreglo a la redacción originaria del artículo 54 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, objeto de inscripción separada y especial en el folio registral de la finca como derecho separado o como gravamen real autónomo. La reforma de la Ley sobre expropiación forzosa llevada a cabo por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de aquella, inspirada por la conveniencia de eliminar todo vestigio de cargas ocultas o semi-ocultas en el tráfico jurídico-inmobiliario, ha salido al paso de esta confusa situación, sometiendo el derecho de reversión, también en su fase latente o expectante, al régimen registral de los principios hipotecarios comunes de oponibilidad y fe pública.

Superando la confesión anterior, ahora no hay duda de que el derecho de reversión, incluso en estado latente, debe ser considerado como un derecho real, un *ius in re aliena* que grava o constríñe el dominio del adquirente de la finca expropiada, oponible frente a terceros, susceptible de tráfico autónomo (cfr. sentencias del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1995 y 14 de junio de 1997, entre otras), de obligada inscripción registral —de forma simultánea a la inscripción de la propia expropiación—, y sujeta a los principios hipotecarios de fe pública y oponibilidad, y no como una simple causa de ineficacia latente de la titularidad adquirida por la expropiación.

Según el especial régimen transitorio incorporado por la Ley 38/1999 en su disposición transitoria segunda, «lo establecido en la disposición adicional quinta [por la que se da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de la Ley] no será de aplicación a aquellos bienes y derechos sobre los que, a la entrada en vigor de la ley, se hubiera presentado la solicitud de reversión». Por tanto, debe entenderse que también respecto de los derechos de reversión latentes nacidos de las expropiaciones citadas (anteriores a la entrada en vigor de la Ley 38/1999 respecto de las que no se hubiere todavía solicitado a tal fecha la reversión), y aunque el título expropiatorio hubiere sido ya inscrito en un momento anterior a la misma fecha de la entrada en vigor de la reforma, cabe solicitar su constancia registral en el Registro de la Propiedad (que podrá en tal caso practicarse, y a falta de previsión legal expresa al respecto, mediante una nota al margen de la inscripción de la expropiación).

Determinada la forma y efectos de la constancia registral del derecho de reversión en su fase latente —que es la que en particular interesa a los efectos de la presente resolución—, antes y después de la reforma operada en este ámbito por la Ley 38/1999, así como la aplicabilidad de uno u otro régimen, en el supuesto particular de este expediente, con independencia de cuál de los dos regímenes resulte aplicable, no sería posible la inscripción del derecho de reversión solicitada, por resultar así de las exigencias del principio de tracto sucesivo. El propio registrador, en su nota de calificación, considera que a efectos hipotecarios, no cabe realizar una modificación jurídica ni descriptiva, ni un asiento que predetermine lo uno o lo otro, sin el consentimiento del titular registral —por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria— o en virtud de resolución judicial firme, y en este caso no consta la intervención ni el consentimiento del titular de la finca a la que se refieren los títulos aportados, de modo que no puede por tanto realizarse una inscripción, que produciría una mutación jurídica definitiva, sin intervención de su titular registral, lo que vulneraría tanto el artículo 24 de la Constitución como el 1 y el 20 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, el principio hipotecario de especialidad exige que se describan las fincas en los términos exigidos por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, de modo que permitan ser identificadas sin ambigüedad,

individual e independientemente, y además proscribe, salvo excepciones, que se puedan inscribir derechos reales sobre una parte de finca registral sin previa segregación o división de la misma. Estos requisitos no se cumplen en este caso.

Resolución de 27-2-2023

BOE 20-3-2023

Registro de la Propiedad de Arrecife.

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

Si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca, lo procedente es denegar la inscripción de la base gráfica.

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 la georreferenciación presentada no puede inscribirse, a juicio del registrador y si ha de modificarse o rectificarse, ya no es la misma georreferenciación presentada si no otra que requiere de nueva tramitación, por lo que procede es la denegación y no la subsanación, pues no cabe subsanación de georreferenciación, sino presentación de una distinta.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a la inscripción de una rectificación descriptiva, en nuestro caso, una georreferenciación, que implica una modificación de linderos, sin alteración de la superficie, 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 indubitable que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral.

El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, decide motivadamente, según su prudente criterio, suspender la inscripción, al apreciar la evidencia de una más que posible invasión de finca colindante, que puede determinar la existencia de un conflicto latente, que no puede resolverse en el ámbito del expediente del artículo 199. En el presente caso, el registrador funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, que provoca la oposición del colindante, la cual ha sido comprobada mediante los medios de calificación gráfica de las que dispone el registrador, de la que concluye que se produce esa invasión. Por ello, resulta evidente la existencia de un conflicto latente, que no puede ser resuelto por el registrador ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

Resolución de 28-2-2023

BOE 20-3-2023

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD

No constando inscrita la constitución de la subcomunidad, la modificación del título constitutivo requerirá el acuerdo de todos los propietarios del edificio conjunto.

Debe tenerse en cuenta que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil es aplicable —según expresa el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal— a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, y b) participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Por tanto, como criterio general, basta con que se acredite la formalización del título constitutivo de una comunidad de propietarios con elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios comunes para que puedan legalizarse sus libros de actas en el Registro de la Propiedad, y ello, aunque no esté formalizado en escritura pública el título constitutivo ni esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, el título constitutivo de propiedad horizontal no puede perjudicar a terceros si no está inscrito en el Registro de la Propiedad (art. 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). Por eso, 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.

En estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, será necesario que en la diligencia de legalización se exprese —y no solo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización— que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad de propietarios o usuarios no se ha consignado, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización de dicho libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales.

En el supuesto del presente recurso, al no resultar de los asientos del Registro la constitución de la referida subcomunidad, debe concluirse que los acuerdos objeto de debate, que implican la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad del edificio integrado por los dos portales referidos, deben ser aprobados por todos los propietarios de aquél, con la mayoría establecida en el apartado 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Resolución de 28-2-2023

BOE 20-3-2023

Registro de la Propiedad de Pina de Ebro.

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 LH: TRASCENDENCIA DE LAS ACTUACIONES EN EL PROCEDIMIENTO CATASTRAL PREVIO.

El hecho de que en el procedimiento catastral se hayan seguido actuaciones con los colindantes, eso no impide que estos puedan realizar alegaciones en el procedimiento del artículo 199 LH.

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo,

una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. art. 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento. Además, incluso en los supuestos de georreferenciación obligatoria, para poder inscribir tal georreferenciación obligatoria, es requisito necesario que, como expresa el artículo 9 de la Ley Hipotecaria «no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita».

En el presente caso en que la georreferenciación pretendida no es de aportación obligatoria, sino potestativa, resulta imperativa la aplicación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria porque así lo ordena el propio artículo 9 invocado por la recurrente, el cual artículo señala que la representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. Y añade que «en ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199».

Hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad. Siendo ello así, con mayor motivo y mayor obviedad debe resaltarse que en la tramitación del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a todos los interesados que proceda, ninguno de ellos ha de quedar vinculado (pues no hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse), por la actitud pasiva o activa que hubiera adoptado en un anterior procedimiento catastral.

Resolución de 1-3-2023

BOE 22-3-2023

Registro de la Propiedad de Tías.

URBANISMO: NATURALEZA Y ACTUACIÓN DE LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN.

Se analiza la naturaleza de las juntas de compensación y los requisitos de su actuación en el tráfico.

Conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso el registrador ha expresado con claridad los defectos y los ha fundado en diversos preceptos, con una motivación que ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica su negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

Para analizar el fondo del recurso, debe abordarse una cuestión de evidente importancia, cual es la naturaleza jurídica de las juntas de compensación, pues sin duda incide de forma sustancial en sus facultades y forma de actuación. La relevancia de tal cuestión es patente si se tiene en cuenta que el recurrente afirma que los fines de la junta de compensación son conceptual y sustancialmente equiparables al concepto de objeto social de las sociedades mercantiles. Esa pretendida equiparación no responde a la naturaleza jurídica de las juntas de compensación, aunque tampoco es correcta la alusión que se hace en la nota de calificación al «objeto social» de aquellas.

Podría concluirse, con la mejor doctrina, que algunos de los actos de la junta de compensación se encuentran bajo el paraguas de lo público y serían revisables en vía administrativa y ante la jurisdicción contencioso-administrativa; mientras que otros serían actos puramente privados y tendrían acceso a la jurisdicción civil (se citan como ejemplo las controversias sobre cumplimiento y extinción de un contrato por el cual la junta adjudica la ejecución de la obra de urbanización a un tercero, pero no la fase previa de preparación y adjudicación del contrato, que estaría sujeta al Derecho administrativo). Por ello, cuando las juntas de compensación intervengan en funciones públicas delegadas de la Administración actuante, estarán revestidas de naturaleza administrativa, constituyendo una figura típica de autoadministración; en los demás casos, actúan como entidades privadas y, no tratándose de actos de la Administración pública, las actuaciones que realicen en este ámbito —adjudicación de parcelas, venta de solares, etc.— quedan excluidas del análisis de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Los preceptos de la legislación urbanística canaria delimitan el marco normativo aplicable a las juntas de compensación (en este caso de la comunidad autónoma de Canarias), siendo el criterio rector que las posibles actuaciones (v.gr. actos de disposición) ajena al ejercicio directo de funciones públicas han de tener un carácter instrumental respecto de la ejecución del planeamiento. A ello ha de añadirse, siguiendo a la mejor doctrina y en relación con la facultad fiduciaria de disposición de las fincas por la junta de compensación, que la misma se entiende ceñida a las fincas de origen, toda vez que respecto de las fincas de resultado solo cabría la enajenación, por parte de la junta, de aquellas que se hubiese adjudicado con la finalidad de financiar la obra de urbanización, extremo este que es decisivo.

Para cerrar este primer defecto y antes de entrar en el examen del segundo, procede detenerse en la alusión que contiene el recurso a la constatación, en el folio de la registral 40109, de que la junta de compensación se reservó la propiedad para su enajenación directa, con el fin de sufragar los gastos de urbanización y reposición, así como cualquier otro gasto señalado en el proyecto de compensación. Queda claro que la finalidad de las juntas de compensación es esencialmente pública, pues no es otra que ejecutar el planeamiento en tanto que colaboradoras de la Administración pública, ejerciendo unas funciones y desplegando una actuación encaminada a una específica y concreta finalidad que ya se ha indicado, la ejecución del planeamiento; igualmente predicable respecto de aquellos otros actos o negocios jurídicos que escapen del marco conceptual de lo «público-administrativo». Por ello, traer a colación conceptos aplicables a las sociedades mercantiles no tiene amparo en el marco legislativo vigente; a lo que hay que añadir que, si la función primordial de una junta de compensación es la ejecución del planeamiento, en tanto que entidad colaboradora de gestión, en el caso de este recurso se trata de una finca adjudicada a la junta en 2007 (como se indica en apartado «título» de la escritura calificada), lo que es indicativo de

un planeamiento ya ejecutado. Por consiguiente, la constitución de una hipoteca en garantía de una determinada deuda ajena escapa del marco conceptual y funciones (sean público-administrativas o de otra naturaleza) de una junta de compensación, por lo que el defecto ha de ser confirmado.

Es evidente que la reseña que efectúa el notario en la escritura, en orden a las facultades representativas de quien actúa en nombre de la junta de compensación, no se ajusta a dicha doctrina (pese al juicio de suficiencia consignado en la escritura). Tiene razón el registrador al afirmar que en la misma no se reflejan adecuadamente los elementos necesarios para verificar su congruencia con el negocio jurídico documentado, en orden a discernir si el acuerdo elevado a público tenía por objeto la concesión de poder para realizar actos dispositivos; o si era el propio acuerdo de la asamblea autorizando la constitución de hipoteca el que era objeto de ejecución.

Resolución de 1-3-2023

BOE 22-3-2023

Registro de la Propiedad de Manacor, número 2.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: CONTROL REGISTRAL.

Se reitera el procedimiento a seguir por el registrador para verificar que no se invade el dominio público ni se perjudican las servidumbres legales en materia de costas.

El registrador solo ha de emitir informe y remitir el expediente a esta Dirección General «si mantuviera la calificación» recurrida, y no en caso contrario, en que dicha calificación fuera rectificada o revocada, pues el recurso contra una calificación no vigente, sino rectificada o revocada por otra, carecería de objeto. Lo que el notario ahora recurrente plantea al afirmar que «el allanamiento del Registrador conlleva necesariamente la inscripción» es que en caso de recurso la rectificación de la calificación negativa solo pueda hacerse sustituyendo dicha calificación negativa por otra positiva, accediendo a la inscripción. Debe desestimarse la alegación sobre la imposibilidad de dictar nueva nota de calificación cuando la primera nota de calificación ha sido revocada directamente por el registrador que la dictó y sustituida por otra nueva. A ello debe añadirse que, en el presente caso, la segunda nota de calificación no advierte nuevos defectos no advertidos con anterioridad (lo cual sería perfectamente posible en virtud del superior principio de legalidad), sino que matiza y suaviza la primera calificación estimando la alegación subsidiaria del notario recurrente.

En lo que respecta, en particular, a la protección del dominio público marítimo-terrestre, resulta de aplicación el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del art. 33).

Por tanto, con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación

de las fincas en relación con el dominio público y las servidumbres legales. Solo en el caso en el que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas. En el caso que ahora nos ocupa, el registrador no ha hecho sino aplicar la doctrina referida de este Centro Directivo, por lo que, existiendo dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público marítimo-terrestre o de las zonas de servidumbre, y ante la falta de información concluyente al respecto en la aplicación gráfica registral homologada, su nota de calificación, solicitando de oficio la certificación pertinente al servicio periférico de costas y aplicando las restantes previsiones normativas, ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado.

Resolución de 2-3-2023

BOE 22-3-2023

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

SOCIEDADES MERCANTILES EXTRANJERAS: ACREDITACIÓN DE SU EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.

Se analiza la forma de acreditar la existencia y representación de las sociedades mercantiles extranjeras que actúan en España.

La intervención del registrador sustituto se limita a confirmar o revocar la nota de calificación y en este último caso y si la revocación es total, debe acompañar el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse el asiento (cfr. art. 19 bis 3.^a LH). Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de subsanación de los defectos o en su caso para que pueda proceder a la interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante esta Dirección General.

De conformidad con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, el procedimiento registral, los requisitos legales y los efectos de los asientos registrales se someten a la Ley española. Y de acuerdo con lo establecido en la letra b) de la regla novena del artículo 51 del Reglamento Hipotecario (que desarrolla lo previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria respecto de la determinación de la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba), «si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten». Si se trata de una sociedad extranjera, procede en consecuencia hacer mención de su inscripción en el Registro Mercantil o de comercio del país de incorporación o Registro de la sociedad (Budapest, en el supuesto de este expediente). Todas estas exigencias se cumplen en el caso concreto.

Como establece el apartado 3 del artículo 5 del Reglamento de Registro Mercantil, «también podrá acreditarse la existencia y válida constitución de empresarios inscritos, así como la vigencia del cargo y la suficiencia de las facultades

de quienes los representan, mediante certificación, debidamente apostillada o legalizada, expedida por el funcionario competente del Registro público a que se refiere la Directiva del Consejo 68/151/CEE o de oficina similar en países respecto de los cuales no exista equivalencia institucional». También podrá tenerse conocimiento mediante el sistema de interconexión de registros regulado en el artículo 18 de la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017. No obstante, en el caso de que la sociedad opere a través de un establecimiento secundario o sucursal en España, será suficiente la mención de la inscripción de dicho establecimiento secundario en el Registro Mercantil español, prevista en los artículos 295 y siguientes del Reglamento de Registro Mercantil.

Dado que en relación con la actividad para la sucursal el representante permanente normalmente merezca la consideración de «factor mercantil» le será aplicable lo establecido en relación con esta figura del viejo *«institor»* en el Código de Comercio en su artículo 286: regularmente constituida la sucursal como notoriamente pertenece el representante a la organización de la sociedad, frente a terceros de buena fe se entienden hechos por cuenta de la sociedad, aunque haya extralimitación de facultades, los actos y contratos celebrados en el giro o tráfico del establecimiento secundario.

En definitiva, lo único que es exigible de la sociedad extranjera y de su representante, es la acreditación de su existencia de acuerdo con la legislación de su nacionalidad y la expresión del correspondiente número de identificación fiscal.

Resolución de 2-3-2023

BOE 22-3-2023

Registro de la Propiedad de Madrid, número 45.

VIVIENDA HABITUAL FAMILIAR: TRANSMISIÓN DE CUOTA INDIVISA Y ARTÍCULO 1320 DEL CÓDIGO CIVIL.

Se reitera el criterio de que no es exigible la declaración prevista en el artículo 91 del RH en los casos de transmisión de una cuota indivisa de la vivienda.

Uno de los deberes de los cónyuges es el relativo a la fijación, de común acuerdo, del domicilio conyugal (art. 70 CC). Una vez fijada y establecida la vivienda familiar habitual, queda protegida especialmente por la Ley, trátese de vivienda simplemente conyugal, trátese de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. La técnica de tutela que prevé el artículo 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.

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.

Debe tenerse en cuenta que, como ya puso de relieve este Centro Directivo en resolución de 27 de junio de 1994, la finalidad del artículo 1320 del Código Civil no es otra que la de evitar que por un acto dispositivo realizado por un cónyuge sin consentimiento del otro o sin la autorización judicial supletoria tengan el no

disponente o los componentes de la familia que abandonar una vivienda para cuya ocupación existía título jurídico suficiente.

En este sentido, la resolución de este Centro Directivo de 10 de noviembre de 1987, en un supuesto similar al presente, afirmó que no deben exagerarse en la calificación registral las exigencias formales, ni imaginarse hipotéticos derechos individuales de un comunero sobre el uso o goce de la cosa común, los cuales no derivarán naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario, que no consta, y que, por cierto, vendría a entorpecer la extinción de la comunidad; interpretando, además, que el consentimiento o la autorización que prevé el artículo 91 del Reglamento Hipotecario para la inscripción del acto impositivo exige que el derecho que se transmite sirva de soporte para la constitución en él de la vivienda habitual. Y añadió que si nadie debe permanecer en la indivisión y cualquiera de los comuneros puede obligar por la vía de la acción de división a extinguir la comunidad por medio de la venta de la vivienda, al ser esta indivisible, esta forma de extinguir la comunidad no puede verse condicionada al consentimiento de los cónyuges de los otros titulares, ni a la autorización judicial supletoria, pues ello supondría introducir un condicionamiento o limitación a la acción de división que es de orden público, favorecida y estimulada por el legislador (cfr., también las resoluciones de 23 de julio de 2011, 18 de noviembre de 2015, 11 de enero de 2018 y 29 de octubre de 2020).

Resolución de 2-3-2023

BOE 22-3-2023

Registro de la Propiedad de Marbella, número 1.

DOCUMENTOS EXTRANJEROS: EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES EXTRANJERAS.

Se recuerda la necesidad de cumplir la ley española para la implementación de las resoluciones judiciales extranjeras.

Se pretende la inscripción de un documento relativo a una propiedad inmueble en España formalizado ante notario británico redactado a doble columna en inglés y español, apostillado, en el que, aludiendo a una orden dictada por un tribunal local en el ámbito del Derecho de familia, en un procedimiento matrimonial, se dice transmitir a una persona física, expareja del transmitente, a través de quien se dice apoderado judicial de una persona que no es el titular registral. El titular registral es una persona jurídica española que, según se manifiesta, ha sido segunda demandada en la orden que sirve de base al mismo.

Habrá que estar al reconocimiento y ejecución judicial de la resolución dictada por el tribunal británico por el procedimiento establecido en los artículos 37 y siguientes del Reglamento (UE) núm. 1215/2012, que en ningún caso conducen al documento que se pretende hacer valer, en una mezcla imposible entre ejecución de un título judicial y transmisión en documento público. Sin perjuicio del eventual reconocimiento (ejecución) incidental registral al que luego se aludirá, la resolución judicial deberá ser presentada ante el tribunal del lugar de situación del inmueble. Es normativa aplicable el Título III del Reglamento (UE) núm. 1215/2012.

Centrado así el tema, este Centro Directivo, en resolución, ya citada, de 8 de octubre de 2020, para un caso en el que el recurrente alegó específicamente la aplicación del Reglamento (CE) núm. 2201/2003 del Consejo de 27 de noviembre

de 2003 relativo a la competencia, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia matrimonial y de responsabilidad parental, (Bruselas II bis), que, al igual que el Reglamento (UE) núm. 1215/2012, establece el modelo de reconocimiento directo, o automático, de tales resoluciones judiciales, ya tuvo ocasión de señalar, por el contrario, que la regulación de la ejecución propiamente dicha de las resoluciones extranjeras se mantiene residenciada en el ámbito de los ordenamientos nacionales, por lo que las resoluciones judiciales relacionadas con los procesos de ejecución, incluidas las medidas cautelares, quedan sujetas en cuanto a su implementación o ejecución a lo establecido en los ordenamientos nacionales. Del mismo modo, añadía dicha resolución, queda fuera de los instrumentos europeos y, por ende, sometida a los respectivos ordenamientos nacionales, la denominada «ejecución impropia» mediante el acceso a los registros públicos jurídicos de las resoluciones judiciales extranjeras declarativas o constitutivas, que, como tales, no requieren de un procedimiento de ejecución posterior *«stricto sensu»*.

Resolución de 6-3-2023

BOE 22-3-2023

Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDOS EN CONJUNTO URBANÍSTICO.

Los acuerdos que comportan modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal de un conjunto urbanístico como el del presente caso, integrado por varios bloques o portales, deben ser aprobados por todos los propietarios de aquel —y no solo por los propietarios de algunos de estos—.

Ciertamente, los acuerdos que comportan modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal de un conjunto urbanístico como el del presente caso, integrado por varios bloques o portales, deben ser aprobados por todos los propietarios de aquel —y no solo por los propietarios de algunos de estos—, con la mayoría establecida en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis. Por ello, habida cuenta de que la registradora no opone objeción alguna a la aprobación de los acuerdos de la comunidad por los propietarios de los bloques A y C, debe decidirse únicamente si dicha calificación está fundada respecto de la aprobación de tales acuerdos por los restantes propietarios del conjunto urbanístico. A tal efecto, no pueden ser tenidas en cuenta las afirmaciones que expresa en su escrito de impugnación la recurrente sobre tal extremo ni sobre el hecho de que se hayan notificado tales acuerdos a la sociedad propietaria de las parcelas no edificadas, pues se trata de circunstancias que no constan en el documento presentado al tiempo en que se produjo la calificación.

Por cuanto antecede, el recurso no puede ser estimado. No obstante, el defecto objeto de impugnación puede ser fácilmente subsanado mediante la acreditación en debida forma de que los acuerdos adoptados fueron notificados a la sociedad propietaria de las fincas no integradas en los referidos bloques A y C, por el procedimiento establecido en el artículo 17, apartado 8, de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que se hayan opuesto a tales acuerdos.

Resolución de 6-3-2023

BOE 22-3-2023

Registro de la Propiedad de Valencia de Alcántara-Alcántara.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: ADJUDICACIÓN DIRECTA.

Tras la reforma del RGR llevada a cabo en 2017 ya no cabe admitir que, en caso de que la subasta quede desierta, se acuda a la adjudicación directa, salvo que lo sea en favor de la administración ejecutante.

En relación con el ámbito de las facultades de la registradora para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay que comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de este con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. art. 99 del Reglamento Hipotecario). Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida —subasta, concurso o adjudicación directa—, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019).

Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta. Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación.

El debate se centra, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. La disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria

cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal “Boletín Oficial del Estado” se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concurriese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. Tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal «Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior.

En el caso que es objeto de recurso, la subasta se declaró desierta el día 11 de julio de 2018, por lo que ya había que entender vigente la nueva redacción dada a los preceptos del reglamento General de Recaudación por el Real Decreto 1071/2017, que impedirían acudir al procedimiento de la adjudicación directa una vez fracasada la subasta. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre en los casos analizados en las resoluciones citadas en los «Vistos», en este la adjudicación se ha acordado en favor de la Administración acreedora de los débitos que han sido objeto del expediente de apremio, el Ayuntamiento de Cáceres. Es cierto que la Administración que lleva a efecto la tramitación del expediente es la Diputación de Cáceres, a través de su Organismo Autónomo de Recaudación, pero esa actuación se desarrolla en el marco de convenios que habitualmente suscriben los diferentes ayuntamientos con las diputaciones provinciales para el mejor desarrollo de las tareas de recaudación ejecutiva. Esa actuación delegada no desvirtúa el hecho de que la Administración acreedora de la deuda apremiada siga siendo el Ayuntamiento de Cáceres.

Resolución de 6-3-2023

BOE 22-3-2023

Registro de la Propiedad de Logrosán.

DOBLE INMATRICULACIÓN: TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

El primer paso del expediente de doble inmatriculación es el juicio fundado que debe hacer el registrador acerca de la existencia o no de dicha doble inmatriculación.

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. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrita, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

A este respecto, 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. En el caso concreto de este expediente, y sin discutir este Centro Directivo el principio probatorio expuesto por el registrador en su nota de calificación deben tenerse en consideración los argumentos e indicios alegados por el recurrente en su escrito de recurso, debiendo procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo.

Resolución de 7-3-2023

BOE 27-3-2023

Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros.

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: TÍTULO QUE DEBE PRESENTAR EL PROMOTOR.

En el expediente de reanudación del tramo es imprescindible que el promotor aporte un título privado o público de dominio para su iniciación, sin que sea suficiente alegar un contrato verbal.

Debe partirse en primer lugar, de la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre el carácter excepcional del expediente de reanudación del tramo sucesivo interrumpido, que solo puede utilizarse en los supuestos en los que se haya dado una auténtica interrupción en la cadena de titularidades. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tramo y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tramo.

Respecto al caso que nos ocupa, se hace constar en el acta que los titulares registrales vendieron la finca 5930 de Jerez de los Caballeros mediante contrato verbal en el año 1983 a don M. G. D., quien vendió la referida finca, también mediante contrato verbal en el año 2010 al promotor del expediente, don J. M. M. De acuerdo con los artículos 208 y 203 LH, como requisito imprescindible debe acompañarse, con la solicitud, el documento, público o privado, del que resulte el título de propiedad de la finca cuya reanudación de tramo se pretende obtener, correspondiente al promotor del expediente, sin que sea suficiente a estos efectos un contrato meramente verbal.

El artículo 274 del Reglamento Hipotecario que cita el recurrente debe entenderse tácitamente derogado desde el día 1 de noviembre de 2015.

Conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que si en el momento de solicitud de la certificación consta al registrador algún obstáculo que pueda impedir la inscripción ulterior del expediente, podría y debería advertirlo para evitar seguir la tramitación de un expediente que finalmente no va a poder ser inscrito. El notario así podrá finalizar la tramitación ante los obstáculos advertidos por el registrador.

Resolución de 7-3-2023

BOE 27-3-2023

Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros.

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: TÍTULO QUE DEBE PRESENTAR EL PROMOTOR.

En el expediente de reanudación del tramo es imprescindible que el promotor aporte un título privado o público de dominio para su iniciación, sin que sea suficiente alegar un contrato verbal.

Debe partirse en primer lugar, de la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre el carácter excepcional del expediente de reanudación del tramo sucesivo interrumpido, que solo puede utilizarse en los supuestos en los que se haya dado una auténtica interrupción en la cadena de titularidades. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tramo y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tramo.

Respecto al caso que nos ocupa, se hace constar en el acta que los titulares registrales vendieron la finca 5.930 de Jerez de los Caballeros mediante contrato verbal en el año 1983 a don M. G. D., quien vendió la referida finca, también mediante contrato verbal en el año 2010 al promotor del expediente, don J. M. M. De acuerdo con los artículos 208 y 203 LH, como requisito imprescindible debe acompañarse, con la solicitud, el documento, público o privado, del que resulte el título de propiedad de la finca cuya reanudación de tramo se pretende obtener, correspondiente al promotor del expediente, sin que sea suficiente a estos efectos un contrato meramente verbal. El artículo 274 del Reglamento Hipotecario que cita el recurrente debe entenderse tácitamente derogado desde el día 1 de noviembre de 2015.

Conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que si en el momento de solicitud de la certificación consta al registrador algún obstáculo que pueda impedir la inscripción ulterior del expediente, podría y debería advertirlo para evitar seguir la tramitación de un expediente que finalmente no va a poder ser inscrito. El notario así podrá finalizar la tramitación ante los obstáculos advertidos por el registrador.

Resolución de 7-3-2023

BOE 27-3-2023

Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es el objeto del recurso el decidir si la prórroga de una anotación preventiva ya practicada es o no correcta. Además, en el presente caso fue correcta, teniendo en cuenta la suspensión de plazos de caducidad previstos en la legislación COVID.

Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en «Vistos») 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 (arts. 19, 19 bis, 66 y 326 LH y 112 y sigs. RH). No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (como es la prórroga de la anotación preventiva en este caso) ni para decidir sobre cualquier otra pretensión del recurrente que no esté directa e inmediatamente relacionada con la calificación del registrador, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral. De acuerdo con ello, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH).

La disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, alude a los plazos de caducidad y prescripción de derechos y acciones, mientras que el artículo 42 del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, se refiere expresamente a la suspensión del plazo de caducidad de las anotaciones preventivas. Este último precepto es el que debe ser aplicado al caso concreto de ese expediente cuya problemática radica precisamente en el cómputo de los plazos de una anotación preventiva y no en el ejercicio de un derecho como erróneamente considera la parte recurrente. En cuanto al levantamiento de la suspensión de los plazos, el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma, alzó la suspensión de los plazos administrativos y procesales, así como la de los de prescripción y caducidad de acciones y derechos a través de sus artículos 8, 9 y 10, con efectos desde el día 1 de junio de 2020 en el caso de los procesales y desde el día 4 de junio de 2020 en los dos restantes. En consecuencia, fue correcta la actuación del registrador al practicar la prórroga, toda vez que el mandamiento se presentó mientras estaba vigente la anotación (el día 23 de junio de 2022).

Resolución de 8-3-2023

BOE 27-3-2023

Registro de la Propiedad de Fuengirola, número 2.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No es acceder a la rectificación del carácter ganancial de una finca sin acreditar que la adquirente estaba soltera o divorciada en el momento de la adquisición.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenido en cuenta cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (*vid.*, por todas, la resolución de 22 de noviembre de 2021). Por tanto, la resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en el Registro para su calificación.

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 (art. 1, párrafo tercero, LH). 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 rectificación del estado civil de la causante afecta al régimen jurídico del bien adquirido, régimen publicado por el Registro de la Propiedad y amparado por el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. En este caso el bien forma parte de la masa activa en caso de disolución de la sociedad de gananciales (art. 1397 CC). Al ser la causa de disolución el divorcio, en el caso de que el cónyuge —ahora excónyuge— del causante hubiera fallecido, habrán de ser sus herederos los que hayan de concurrir a la liquidación (arts. 1058, 1404 y 1410 del propio CC). De llevarse a cabo la rectificación del contenido del Registro sin su consentimiento o sin respetar la posición determinada por la legislación de procedimiento se perjudicaría, de forma injustificada, la previsión que para aquellos contempla el ordenamiento jurídico.

En el presente supuesto de hecho, en la inscripción se hace mención del estado civil de la causante (casada con don C. M. C.), que entiende la recurrente que es erróneo, aunque reconoce que el inmueble objeto de inscripción fue adquirido en contrato de compraventa durante el periodo de tiempo que la causante estuvo casada con dicha persona, por lo que en ese sentido fue inscrita la adquisición con el carácter de presuntivamente ganancial, produciendo el asiento plenitud de efectos desde la inscripción y por tanto, estando bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia.

Resolución de 8-3-2023

BOE 27-3-2023

Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera.

DOBLE INMATRICULACIÓN: TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

El primer paso del expediente de doble inmatriculación es el juicio fundado que debe hacer el registrador acerca de la existencia o no de dicha doble inmatriculación.

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. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrita, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

A este respecto, 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. En el caso concreto de este expediente, la registradora sostiene la improcedencia de la tramitación del expediente, limitándose a alegar el conocimiento extrarregistral del conflicto y la previa inscripción de la representación gráfica de parte de las fincas afectadas, debiendo, por tanto, procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo.

Resolución de 8-3-2023

BOE 27-3-2023

Registro de la Propiedad de Madrid, número 10.

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica si el registrador acredita dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez culminados todos los trámites del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición, fundando sus dudas en la identidad de la finca en que solo dos de las fincas registrales de las que se segregan de la registral 9574, las registrales 20323 y 20325, cuya titularidad corresponde a la colindante registral notificada que se opone, se encuentran en el área de influencia de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM; las demás segregadas tienen otras referencias catastrales y se ubican en otra área de influencia. Además, el promotor del expediente recurrente conocía cuando adquirió la finca en 2010, que era un resto numérico, carente de linderos y sin acreditarse su carácter urbano.

Del informe del Ayuntamiento de Madrid se colige que la georreferenciación alternativa presentada no invade dominio público, razón por la cual no se opone, porque no puede oponerse, a la inscripción de la georreferenciación, pero lo que sí que pone en tela de juicio, con la exposición del relato de los hechos es la correspondencia entre la georreferenciación aportada y la descripción de la finca registral 9574, admitiendo expresamente que la misma desapareció y está hoy destinada a viales públicos, por lo que puede concluirse que la descripción de la misma es un resto numérico carente de realidad física.

La registradora ha dado cumplimiento en el presente caso a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de represen-

taciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, pues la registradora ha calificado la existencia de dudas en la identidad de la finca, concluyendo que su realidad física no ha quedado acreditada y que la georreferenciación presentada se integra dentro del terreno de otras fincas registrales, lo que puede ser indicio de una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas,, existiendo, además, desde 1930, una serie de actuaciones sobre el suelo, como reconoce el propio recurrente, que no han tenido acceso al Registro y que dificultan la apreciación de la coherencia interna entre la georreferenciación que resulta del Registro y que no se puede identificar y la actual georreferenciación alternativa que se ha aportado al expediente, sin que se haya aclarado la situación resultante actual de la finca descrita en el año 1930. El juicio de identidad de la finca por parte de la registradora ha sido motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Como señaló la resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, trámites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Resolución de 9-3-2023

BOE 27-3-2023

Registro de la Propiedad de Jumilla.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

En los casos de desheredación de un legitimario, sus descendientes ocupan su lugar en la legítima y han de intervenir en la partición.

El artículo 857 del Código Civil establece que «los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Por ello, según doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las resoluciones de 3 de octubre de 2019, 28 de enero de 2021 y 21 de marzo y 20 de julio de 2022), es necesario que se acredite —mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en derecho— quienes son esos hijos o descendientes, manifestando expresamente que son los únicos; siendo necesaria su intervención en las operaciones de adjudicación de la herencia. Y, si el desheredado carece de descendientes, es necesario que se manifieste así expresamente por los otorgantes.

Aun respetando el valor del testamento como ley de la sucesión y la voluntad del testador de satisfacer la legítima del heredero forzoso con las cantidades recibidas por este en vida de aquél, debe intervenir dicho heredero forzoso en la partición —a falta de partición realizada por el propio testador o por otra persona designado por el mismo— para comprobar que, en el preciso momento de la apertura de la sucesión, lo recibido en pago de su legítima es suficiente habida cuenta del caudal relicto y después de practicar todas la operaciones de liquidación de dicho patrimonio y de fijación de la legítima individual.

Resolución de 9-3-2023

BOE 27-3-2023

Registro de la Propiedad de Palafrugell.

HERENCIA: RESPONSABILIDAD DE LOS HEREDEROS RESPECTO A LAS DEUDAS DEL TESTADOR EN DERECHO ARAGONÉS.

Del contenido de la escritura resulta con claridad la aceptación de la herencia con limitación de responsabilidad por parte de los herederos.

La primera objeción que señala el registrador se funda en la necesidad de aclarar la frase «aceptan con el beneficio del fisco», que, a su juicio, no respeta la necesaria claridad para la práctica de los asientos registrales que impone el principio hipotecario de especialidad. Como bien alega el notario recurrente, esta frase se cohonesta con otra anterior que expresa lo siguiente: «El pasivo es asumido por los tres herederos por partes iguales, y en todo caso, con sujeción a los límites establecidos en el artículo 355 del código de derecho civil de Aragón». Esto resuelve cualquier duda de cuál sea la intención de «aceptar con el beneficio del fisco». En consecuencia, en el supuesto concreto, no puede admitirse el defecto señalado relativo a la falta de claridad de las expresiones empleadas para la correspondiente claridad de los asientos que se han de practicar.

Como alega el recurrente, la causante, entre el otorgamiento de su testamento y el de su fallecimiento, ha podido cambiar de vecindad civil, perdiendo la catalana y adquiriendo la aragonesa. Por tanto, cabe que la causante, al tiempo de la apertura de la sucesión, tuviera vecindad civil aragonesa, y en ese sentido así lo manifiestan todos los herederos. En consecuencia, la ley por la que se rige su sucesión es la aragonesa y es aplicable el beneficio legal de limitación de responsabilidad del heredero respecto de las deudas y cargas de la herencia.

Resolución 9-3-2023

BOE 27-3-2023

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 9.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 LEY 24/2001.

El juicio de suficiencia debe especificar los detalles suficientes para valorar si existe o no conflicto de intereses y si está dentro de las facultades del apoderado.

De la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse

al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. 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 este congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura afirma únicamente que el donante interviene también como representante de la donataria con facultades que resultan del poder especial que se reseña; pero de esta simple indicación no resulta que se trate de un poder en el que el contenido del contrato para el que se apodera, en este caso donación, sea tan preciso que evite el riesgo de lesión de los intereses del mandante. Así, esa simple referencia al carácter especial del poder puede indicar que, abarcando uno o más negocios determinados, se confiere para todo lo concerniente a una finca, pero sin concretar todos los elementos necesarios —entre ellos la persona con quien se concierta la donación— para poder entender que se trata, en puridad conceptual, de un «*nuntius*» —como sostiene el recurrente en su escrito de impugnación— y, por ende, evitar el riesgo de lesión de los intereses del mandante.

Resolución de 9-3-2023

BOE 27-3-2023

Registro de la Propiedad de Alcira, número 2.

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

Procede denegar la inscripción de una base gráfica si el registrador acredita dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Aunque la finca proceda de una reparcelación, debe admitirse la rectificación, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación.

En el historial registral de la finca en cuestión, la finca registral 63123 de Alcira, no consta, como debería, alusión alguna al archivo registral del plano de dicha finca de resultado. Sí que consta, desde su inscripción 5.^a de hipoteca, su referencia catastral.

No solo no se estaría respetando la identidad gráfica que consta ya inscrita, sino que se estaría agregando una porción de terreno que ya consta actualmente que forma parte de otra u otras fincas registrales diferentes, lo que podría provocar una situación de doble inmatriculación en cuanto a dicha porción agregada, y además, a nombre de un titular registral distinto (el Ayuntamiento).

Resolución de 13-3-2023

BOE 31-3-2023

Registro de la Propiedad de Lepe.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ARTÍCULO 98.3 DE LA LEY 7/2022.

La declaración que establece el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal, pero sí a los solares.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo —elemento común— de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común),

como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos —de inclusión— anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (art. 98.3) solo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «*mortis causa*», por razón de la posición de los sucesores «*mortis causa*», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (art. 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (art. 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

En el presente caso se trata de la transmisión de una vivienda unifamiliar en la planta baja, a la izquierda, en la escalera ocho del conjunto denominado «Hacienda Golf», en régimen de propiedad horizontal, en el término municipal de Isla Cristina; y no dispone de un terreno o jardín en el que se haya podido realizar una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo.

Resolución de 13-3-2023

BOE 31-3-2023

Registro de la Propiedad de Algete.

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE GEORREFERENCIAR LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS RESULTANTES DE UNA DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA.

En un caso en el que se divide horizontalmente una finca, resultando dos elementos constituidos por dos porciones de suelo, una edificada y otra no, es preciso la georreferenciación en los términos que exige el artículo 9 LH.

El principio de especialidad registral se refiere a la necesaria claridad y precisión de los pronunciamientos registrales. Si los asientos registrales no son claros y precisos, no podrán serlo sus efectos jurídicos. La resolución de 4 de noviembre de 2021 ya fue muy clara al proclamar que «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, trámites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

En suma, el principio de especialidad registral exige una precisa delimitación del objeto sobre el que recae el derecho inscribible. Y para alcanzar esa precisión se utilizan distintos medios técnicos en función de cuál sea la naturaleza o característica esencial de tal objeto: a) cuando dicho objeto es una porción de la superficie terrestre, el medio técnico más idóneo para alcanzar dicha precisión es la georreferenciación de sus límites perimetrales. b) cuando se trate de una edificación o instalación, también se exige precisar la georreferenciación de la superficie ocupada por ellas. c) cuando se trata de elementos arquitectónicos interiores de dichas edificaciones, tales como los elementos privativos de un régimen de propiedad horizontal, el medio técnico más idóneo, dada la dificultad para georreferenciar superficies interiores y que además están o pueden estar

superpuestas entre sí en diversas plantas, es aportar el plano en planta de cada elemento.

En el presente caso resultan de la división dos porciones de suelo como elementos independientes, (cada uno con una determinada cuota en el único elemento común, que también es una porción de suelo) cuya georreferenciación, tanto de los elementos privativos, como, por exclusión, del elemento común, es preceptiva, porque así lo exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en todos los supuestos de divisiones y otros más, que determinen una reordenación de los terrenos, como ocurre en el caso de la llamada por el propio notario autorizante y recurrente «división horizontal tumbada». En el caso que nos ocupa, como hace constar el registrador en su informe, por el propio interesado en la inscripción, y con anterioridad a la interposición del recurso por el notario, se ha presentado informe de validación gráfica frente al parcelario catastral que contiene los archivos gml de las parcelas resultantes del complejo. Por tanto, el defecto acertadamente señalado por el registrador en su nota de calificación, de no mediar otros nuevos defectos, habría quedado subsanado.

Resolución de 13-3-2023

BOE 31-3-2023

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 2.

PUBLICIDAD FORMAL: SOLICITUD A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO.

Se rechaza la posibilidad de solicitar notas simples por correo electrónico, dadas las fallas de seguridad de este medio de comunicación. La relación con los Registros debe instrumentarse a través de su sede electrónica.

El recurrente envió varios correos electrónicos al Registro de la Propiedad de Petra solicitando notas simples y desde el Registro se le contestó por la misma vía que no era un cauce adecuado para dichas peticiones. En este caso, no existe nota de calificación propiamente dicha, lo que justifica el registrador alegando que, de haberse realizado, presupone admitir el correo electrónico como medio hábil para la solicitud formal. No obstante, aun a pesar de la falta de nota de calificación, este Centro Directivo ha decidido entrar en el fondo del asunto, por razones de economía procesal.

En cuanto a las vías adecuadas para solicitar publicidad del contenido de los asientos del Registro, que constituye el fondo del asunto en este expediente, debe partirse de lo establecido en los artículos 221 y siguientes la Ley Hipotecaria, y los artículos 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario que regulan el procedimiento registral y los requisitos de acceso y limitaciones existentes para la expedición de los diferentes tipos de publicidad formal, así como de la Instrucción de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) sobre publicidad formal e instrumental del contenido de los Registros de la Propiedad a través del correo electrónico.

La obligatoriedad de acudir a este cauce del Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI) está limitado a la publicidad formal instrumental, esto es, cuando se pretende la obtención de información de un Registro a través de otro distinto. Fuera de estos supuestos de publicidad formal instrumental, ciertamente no existe ningún precepto legal o reglamentario que obligue a utilizar un determinado cauce en la solicitud de notas simples informativas. Ahora

bien, debe existir la posibilidad, conforme a las reglas generales, de identificar de forma indubitable al solicitante, calificar el interés legítimo en la obtención de publicidad formal y que quede constancia fehaciente de la fecha, hora y minuto de recepción de la solicitud y recepción de la nota simple expedida, así como de que el contenido de una y otra no haya sido alterado. Esto se consigue a través de los sistemas de certificación de firma electrónica, que garantizan tales extremos.

El correo electrónico es un servicio de red que permite a los usuarios enviar y recibir mensajes. Junto con los mensajes también pueden ser enviados ficheros adjuntos. Las características peculiares de este medio de comunicación (universalidad, bajo coste, anonimato, etc.) han propiciado la aparición de amenazas que utilizan el correo electrónico para propagarse o que aprovechan sus vulnerabilidades. La primera medida, generalmente adoptada, es la elección de un correo profesional que se utilice solo y exclusivamente a efectos profesionales determinados y excluya la elección de cualquier otro correo, aunque este sea también corporativo, debiendo utilizarse mecanismos de cifrado de la información. Es igualmente imprescindible asegurar la identidad del remitente antes de abrir un mensaje.

Todo lo anterior, ha sido contemplado por las Administraciones públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, admitiendo como medios de comunicación el presencial, los portales de internet y sedes electrónicas, las redes sociales, acceso telefónico, correo electrónico o cualquier otro canal que pueda establecerse de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ahora bien, no todos los medios citados son canales para la transmisión de datos protegidos, de hecho, todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios que requieran la identificación de la Administración pública y, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas, se efectúan a través de la sede electrónica.

En el ámbito que nos ocupa, la relación electrónica con los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través de la Sede Electrónica de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>. El uso de dicha sede implica una serie de controles tecnológicos que garantizan la identidad del interesado y el cumplimiento de la normativa nacional y europea en materia de seguridad, firma electrónica y protección de datos.

En consecuencia, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, por los motivos expuestos, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Del artículo 14.1 de la Ley 39/2015 y del artículo 3 del RD 203/2021, de 30 de marzo resulta que el interesado persona física deberá elegir la forma de relación con las Administraciones públicas por medios electrónicos al inicio del procedimiento pudiendo optar por otro medio de relación a lo largo de este. Ahora bien, en este punto debe destacarse que el procedimiento registral es un procedimiento autónomo, de naturaleza especial, que se rige por la legislación hipotecaria y dadas sus peculiares características no puede admitirse la aplicación automática de las normas administrativas. Este carácter del procedimiento registral es igualmente predicable para el supuesto de solicitud de notas simples de forma telemática. El artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria regula de forma autónoma el procedimiento de su solicitud, emisión y recepción, en la forma dispuesta en los apartados que

han sido anteriormente relacionados y de los cuales resulta que, si se escoge la solicitud de publicidad registral de forma telemática la tramitación se produce íntegramente por este medio, debiendo culminar en el plazo previsto, que, dada su brevedad, impide cualquier modificación en una fase posterior del procedimiento.

Resolución de 13-3-2023

BOE 31-3-2023

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 2

Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, número 4

PUBLICIDAD FORMAL: SOLICITUD A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO.

Se rechaza la posibilidad de solicitar notas simples por correo electrónico, dadas las fallas de seguridad de este medio de comunicación. La relación con los Registros debe instrumentarse a través de su sede electrónica.

El recurrente envió varios correos electrónicos al Registro de la Propiedad de Petra solicitando notas simples y desde el Registro se le contestó por la misma vía que no era un cauce adecuado para dichas peticiones. En este caso, no existe nota de calificación propiamente dicha, lo que justifica el registrador alegando que, de haberse realizado, presupone admitir el correo electrónico como medio hábil para la solicitud formal. No obstante, aun a pesar de la falta de nota de calificación, este Centro Directivo ha decidido entrar en el fondo del asunto, por razones de economía procesal.

En cuanto a las vías adecuadas para solicitar publicidad del contenido de los asientos del Registro, que constituye el fondo del asunto en este expediente, debe partirse de lo establecido en los artículos 221 y siguientes la Ley Hipotecaria, y los artículos 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario que regulan el procedimiento registral y los requisitos de acceso y limitaciones existentes para la expedición de los diferentes tipos de publicidad formal, así como de la Instrucción de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) sobre publicidad formal e instrumental del contenido de los Registros de la Propiedad a través del correo electrónico.

La obligatoriedad de acudir a este cauce del Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI) está limitado a la publicidad formal instrumental, esto es, cuando se pretende la obtención de información de un Registro a través de otro distinto. Fuera de estos supuestos de publicidad formal instrumental, ciertamente no existe ningún precepto legal o reglamentario que obligue a utilizar un determinado cauce en la solicitud de notas simples informativas. Ahora bien, debe existir la posibilidad, conforme a las reglas generales, de identificar de forma indubitable al solicitante, calificar el interés legítimo en la obtención de publicidad formal y que quede constancia fehaciente de la fecha, hora y minuto de recepción de la solicitud y recepción de la nota simple expedida, así como de que el contenido de una y otra no haya sido alterado. Esto se consigue a través de los sistemas de certificación de firma electrónica, que garantizan tales extremos.

El correo electrónico es un servicio de red que permite a los usuarios enviar y recibir mensajes. Junto con los mensajes también pueden ser enviados ficheros adjuntos. Las características peculiares de este medio de comunicación (universalidad, bajo coste, anonimato, etc.) han propiciado la aparición de amenazas que utilizan el correo electrónico para propagarse o que aprovechan sus vulnerabilidades. La primera medida, generalmente adoptada, es la elección de un correo profesional

que se utilice solo y exclusivamente a efectos profesionales determinados y excluya la elección de cualquier otro correo, aunque este sea también corporativo, debiendo utilizarse mecanismos de cifrado de la información. Es igualmente imprescindible asegurar la identidad del remitente antes de abrir un mensaje.

Todo lo anterior, ha sido contemplado por las Administraciones públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, admitiendo como medios de comunicación el presencial, los portales de internet y sedes electrónicas, las redes sociales, acceso telefónico, correo electrónico o cualquier otro canal que pueda establecerse de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ahora bien, no todos los medios citados son canales para la transmisión de datos protegidos, de hecho, todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios que requieran la identificación de la Administración pública y, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas, se efectúan a través de la sede electrónica.

En el ámbito que nos ocupa, la relación electrónica con los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través de la Sede Electrónica de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>. El uso de dicha sede implica una serie de controles tecnológicos que garantizan la identidad del interesado y el cumplimiento de la normativa nacional y europea en materia de seguridad, firma electrónica y protección de datos.

Afirmó el recurrente que el portal web www.registradores.org aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores, pero que no es una sede electrónica en el sentido que establece el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos. Ciertamente, como ya se ha dicho anteriormente, en el caso del Registro de la Propiedad no nos encontramos ante una Administración pública pero la sensibilidad de los datos obrantes en el Registro aconseja la adopción de medidas extremas de seguridad. El portal web www.registradores.org aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores y bajo la dirección <https://sede.registradores.org/> regula el permiso al acceso en línea de los usuarios a algunos de los servicios de información registral que las oficinas de los registros de la Propiedad y Mercantiles prestan de forma presencial, poniendo a disposición de los ciudadanos un procedimiento y un cauce seguro para su contratación mediante soporte electrónico que reúne los requisitos operativos que facilitan al ciudadano el acceso a unos servicios mínimos uniformes, con un aspecto homogéneo y una identificación bajo el dominio registradores.org, además de cumplir los requisitos de identificación, autenticación, accesibilidad, disponibilidad, integridad, veracidad y protección de los datos de carácter personal.

Resolución de 14-3-2023

BOE 31-3-2023

Registro de la Propiedad de Villajoyosa, número 2.

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009 A LAS CESIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

La Ley 2/2009 ha de entenderse aplicable a las operaciones de cesión de préstamos hipotecarios cuando el registrador ha comprobado que la entidad cessionaria es titular de más de una hipoteca.

La Ley 2/2009, de 31 de marzo, cuyo ámbito objetivo incluye la contratación de préstamos o créditos hipotecarios entre consumidores y personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen, entre otras, esa actividad crediticia, contiene un conjunto de normas cuya razón de ser radica en garantizar la transparencia del mercado hipotecario, incrementar la información precontractual y la protección a los usuarios y consumidores de productos financieros ofertados en dicho mercado. Esta ley reafirma el deber de control sobre el cumplimiento de las obligaciones que impone —información precontractual, transparencia de las condiciones de los contratos, tasación, compensación por amortización anticipada, etc.— por parte de notarios y registradores de la propiedad.

En consecuencia, ha sido correcta la actuación del registrador de la propiedad al acudir, como medio para completar la calificación y evaluación del cumplimiento de los requisitos legales por parte del acreedor, a la consulta del «Servicio de Interconexión entre los Registros sobre prestamistas habituales» y no admitir sin más la afirmación negativa del acreedor-cesionario, ni del informe del servicio notarial de actividades de Signo, acerca de su condición de profesional, ya que la protección de los derechos de los consumidores exige extremar la diligencia y la utilización de todos los medios al alcance en el control del cumplimiento de la legalidad en este ámbito.

Es cierto que la hipoteca se constituyó en el año 2005 a favor de una entidad de crédito, por lo que no le fue aplicable la normativa citada, tanto por el carácter del prestamista, como por la fecha de concesión del préstamo. Pero, dado que dicho préstamo fue objeto de cesión en el año 2017, vigente la Ley 2/2009, a favor de una entidad no bancaria, tal préstamo pasó a regirse por dicha ley a efectos de su gestión (circunstancia en la que se incidirá posteriormente), normativa que ha de entenderse sigue siendo aplicable al no haber sido el préstamo objeto de novación a partir de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (disposición transitoria primera, números 1 y 2).

Respecto a la difícil cuestión de cuántos créditos o préstamos es necesario otorgar para entender que existe una real habitualidad o continuidad en la concesión de préstamos, o inversión en tal actividad, y para hacer aplicable la Ley 2/2009, ciertamente es complicado establecer objetivamente esa cifra; pero la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 de la repetida ley que establece que «corresponde a las empresas [acreedores] la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta ley», lleva a considerar que la inscripción de al menos dos hipotecas, constituye suficiente indicio acerca de la cuestión debatida y justificación para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales, bien una prueba satisfactoria de su no necesidad.

El hecho que en este supuesto la notaría autorizante haya consultado previamente el citado el fichero de actividad de prestamista de la Agencia Notarial de Certificación, lo que muestra su diligencia, no menoscaba que el registrador pueda consultar, a su vez, otras bases de datos que puedan coadyuvar a su calificación. Además, debe de tenerse en cuenta que, según la literalidad del informe de la Agencia Notarial de Certificación, el mismo solo se refiere a la concesión —constitución— de préstamos durante los últimos cuatro años, mientras que en este supuesto nos encontramos ante un contrato de cesión de préstamos hipotecarios, pudiendo tener ese mismo origen los otros préstamos hipotecarios que aparecen inscritos a favor del cesionario, lo cual viene a equiparar la figura de este con la del prestamista como se analiza posteriormente. Por todo lo cual,

estando acreditado por el registrador calificante que el cesionario aparece como titular registral de otras garantías hipotecarias que aseguran la efectividad de otros tantos préstamos, todas ellas inscritas en distintos registros de la Propiedad en los términos antes expuestos; la declaración contenida en la escritura de cesión de crédito o el informe notarial negativo incorporado a la misma no pueden prevalecer en el presente supuesto, por carecer de suficiente fuerza enervante de la prueba obtenida por el registrador. Solo acreditando un error en la titularidad inscrita o la cancelación las hipotecas de referencia se podría refutar la utilización del informe en que se fundamenta la calificación recurrida.

El cesionario de tales préstamos, si se acredita la habitualidad en la actividad de concesión de préstamos o en la subrogación activa en los mismos, deba cumplir los requisitos exigidos en la nota de calificación recurrida ya que obedecen a una segunda finalidad de la norma consistente en «cubrir las responsabilidades en que el acreedor pudiera incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de los servicios propios de la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios» [vid. arts. 7 y 14.1.^a) de la Ley 2/2009], y esos perjuicios pueden generarse durante toda la vida del préstamo, como puede acontecer por una inadecuada adaptación de la cuota a la modificación del tipo de interés variable, por el cobro de una comisión o gasto no pactado, por la indisponibilidad del dinero en el plazo convenido en un crédito en cuenta corriente, por el no sometimiento a la resolución extrajudicial de conflictos pactada, o por el retraso en la cancelación de la hipoteca una vez pagada la deuda, entre otros supuestos ligados al ejercicio profesional de la actividad de prestamista. Por tanto, las previsiones de salvaguarda en favor del prestatario-consumidor que establece la Ley 2/2009, no deben decaer en caso de cesión del crédito, en cuanto la posición jurídica del prestatario puede verse afectada, máxime en un supuesto como el presente, en que la existencia de una cesión anterior del año 2017, en favor de otra entidad no bancaria, denota que no se trata de un préstamo en que haya operado un vencimiento anticipado, sino que se hace necesaria una gestión ordinaria del mismo.

Resolución de 14-3-2023

BOE 31-3-2023

Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia.

BASES GRÁFICAS: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

La existencia de dudas sobre la invasión de una finca colindante justifica la negativa a inscribir una base gráfica. El hecho de que se vendan diferentes participaciones indivisas de una finca en la que existen distintas edificaciones son motivo suficiente para que el registrador acuda a la aplicación de lo establecido en el artículo 79 del RD 1093/1997.

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. arts. 9, 199 y 201 LH). 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. Pues bien, en el presente expediente, es indudable que el registrador ha realizado un juicio de identidad razonado y motivado basándose en los elementos de calificación de que dispone, por lo que debe analizarse si las razones que invoca son de suficiente entidad para rechazar la inscripción de la representación gráfica que se solicita.

A la vista de los hechos descritos con anterioridad, expuestos con detalle por el registrador en su nota, no cabe duda de que los mismos son suficientemente sólidos para demostrar que la morfología de las fincas a tenor de su representación gráfica catastral es diferente a la actual de la parcela 244 cuya inscripción se pretende. Sin embargo, no debe olvidarse que, el juicio de identidad del registrador, fundamental en casos como el presente en el que la institución catastral dispone de una información histórica limitada, debe referirse a la correspondencia entre la descripción registral de la finca y su representación gráfica, no a las eventuales alteraciones en dicha representación, en este caso la resultante de la cartografía catastral.

En su calificación el registrador apunta un obstáculo propiamente registral que sí ostenta la entidad suficiente para motivar la denegación de la inscripción gráfica solicitada. En concreto, el registrador opone que la georreferenciación propuesta, resulta parcialmente coincidente con la georreferenciación inscrita de la finca 14596 de Librilla, justificándolo mediante un informe gráfico del solape obtenido de la aplicación gráfica auxiliar homologada. En el caso del presente expediente, en el que la representación gráfica cuya inscripción se pretende resulta contradictoria con las coordenadas georreferenciadas que constan en el historial de la finca colindante es evidente que quedan justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca y eventual invasión de finca colindante.

Procede ahora analizar el segundo de los defectos observados por el registrador, el relativo a la posible existencia de parcelación ilegal con infracción de unidad mínima de cultivo. Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. resoluciones de 2 de enero de 2013 y 24 de abril de 2019), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, comparte tal toma de posición y así, su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso los artículos 105 y siguientes

de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

El hecho de que se vendan diferentes participaciones indivisas de una finca en la que existen distintas edificaciones son motivo suficiente para que el registrador acuda a la aplicación de lo establecido en el artículo 79 del RD 1093/1997.

Resolución 16-3-2023

BOE 31-3-2023

Registro de la Propiedad de Cartagena, número 1.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: DIFERENCIAS ENTRE UNA ESCRITURA Y UN ACTA. CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO Y REQUISITOS.

A los efectos de inscribir un convenio regulador se plantea los requisitos del título formal inscribible y los posibles contenidos de dicho convenio.

Previamente hay que analizar la naturaleza del título presentado a inscripción. La recurrente lo califica de «escritura de protocolización de documento judicial y concordancia registral y catastral» y la registradora lo califica de acta de manifestaciones. La distinción entre escrituras públicas y actas notariales, formas documentales encuadrables ambas en la categoría genérica de documentos públicos conforme al artículo 1218 del Código Civil y ambos con la fuerza probatoria que dicha norma les atribuye, debe hacerse sobre la base de su contenido que, a su vez, condiciona las respectivas exigencias formales. Contenido propio de las escrituras públicas, dispone el artículo 144 del Reglamento Notarial, son las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios de todas clases, en tanto que la órbita propia de las actas notariales, según el mismo precepto reglamentario, es la de los hechos que por su índole no pueden calificarse de actos o contratos, así como los juicios o calificaciones del notario, aparte aquellos casos en que la legislación notarial establece el acta como manifestación formal adecuada.

En el caso analizado en este expediente, sería preciso que los documentos complementarios y aclaratorios del convenio regulador que son necesarios para la práctica de las inscripciones procedentes sean suscritos por las partes otorgantes del mismo, lo que no ocurre, ya que no contienen una declaración de voluntad, con consentimiento negocial (que, como dispone el artículo 144 del Reglamento Notarial, es contenido propio de las escrituras públicas), sino que contienen una simple manifestación. En consecuencia, se trata de un acta notarial de manifestaciones con exhibición de documentos, con independencia del título que se le haya dado.

Sentado que se trata de un acta, el primero de los defectos señala en esencia la ausencia de título hábil para provocar una mutación jurídico real inmobiliaria, debiéndose aportar para ello testimonio judicial de las sentencias mencionadas en el acta presentada, con acreditación de su firmeza. En este sentido, debe este Centro Directivo recordar que, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida. En cuanto a la exigencia de los testimonios judiciales de las citadas sentencias a los efectos de su inscripción, el defecto debe ser confirmado ya que es principio básico de nuestro Derecho hipotecario (cfr. art. 3 LH y así

ha sido confirmado de forma reiterada por esta Dirección General) que solo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro.

En cuanto a la exigencia de la firmeza de las resoluciones judiciales, por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitarse la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme al artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

El segundo de los defectos señala que, en cuanto a la atribución del derecho de uso, no queda oportunamente claro a partir de cuándo debe computarse dicho plazo de un año, encontrándose el mismo transcurrido si su cómputo debe hacerse a partir de la fecha en que se dicta la sentencia, y porque debe aclararse si dicho derecho de uso, en caso de no haber transcurrido su plazo, se concede también a los hijos menores o estos son solo beneficiarios del mismo, siendo preciso en el primer caso acreditar todos sus datos identificativos. Efectivamente, es preciso que los documentos complementarios del convenio regulador aclarén el cómputo del plazo para la práctica de las inscripciones procedentes, para lo que se precisa bien un documento judicial complementario y aclaratorio o bien una escritura otorgada por todos los que fueron partes interesadas en el mismo. El derecho de uso de la vivienda familiar concedido mediante sentencia no es un derecho real, sino un derecho de carácter familiar, cuya titularidad corresponde en todo caso al cónyuge a quien se atribuye la custodia o a aquel que se estima, no habiendo hijos, que ostenta un interés más necesitado de protección.

Cabe recordar que el convenio regulador de los efectos de la nulidad, separación y divorcio, tal y como establece el artículo 90 del Código Civil, es un pacto entre los esposos por el cual, entre otros extremos, podrán llevar a cabo la completa liquidación del régimen económico-matrimonial. Desde el punto de vista formal, según doctrina consolidada de este Centro Directivo (*vid.* las resoluciones de 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016 o 11 de octubre de 2017, entre otras muchas), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una calidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil. Concretamente, y en relación con un convenio personal, este Centro Directivo ha afirmado que «consecuentemente, de acuerdo con los términos del convenio, en el que se asume únicamente el compromiso de transmitir la propiedad, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por cuanto no se ha operado la mutación jurídico real inmobiliaria, siendo así que en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente» (resolución de 22 de febrero de 2007).

Conforme a los hechos, el día 5 de agosto de 2022 se hicieron presentaciones de cada uno de los respectivos documentos: A las 09:36 horas consta el asiento de presentación de la escritura de compraventa de fecha 5 de agosto de 2022, que causó inscripción el día 8 de noviembre de 2022 con efecto retroactivo a la

fecha del asiento de presentación. A las 13:05:23 horas se hizo presentación del documento objeto de este expediente, y ahora figura inscrita la finca a nombre de personas distintas de los que pretenden disponer de los derechos. En consecuencia, no se cumple el principio de trato sucesivo, por lo que se debe confirmar el defecto señalado.

Resolución de 16-3-2023

BOE 31-3-2023

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

La interpretación del testamento ha de basarse inicialmente en la literalidad de sus cláusulas, pero conjugando el uso de elementos de interpretación externos con el objetivo de determinar la verdadera voluntad del causante.

Este Centro Directivo ha resuelto en numerosas ocasiones las discrepancias producidas en la interpretación de cláusulas y disposiciones testamentarias de dudosa redacción. El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. Ahora bien, «extra muros» del proceso, el intérprete tiene como límite infranqueable la literalidad de lo reflejado en el testamento, y si bien siempre ha de tenderse a la interpretación favorable a la eficacia de la disposición, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio art. 767 y los arts. 715, 743, 773, 786, 792 y 793, así como, «ex analogía», el 1284), no es menos cierto que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, pues preocupación —y obligación— del notario ha de ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje.

La cláusula testamentaria debatida tiene, como se ha expuesto, el siguiente texto literal: «En el remanente de todos sus bienes, derechos y acciones instituye heredera a su hermana G. E. R., con derecho de sustitución vulgar para el solo caso de no sobrevivir a la testadora, a favor de su otra hermana Doña A. E. R., a quien igualmente para el caso de no sobrevivir a la testadora la sustituye por su hermano Don C. E. R. (sustituido este a su vez por sus descendientes) y al “Seminario (...)”, por mitad e iguales partes». En definitiva, hay llamamiento a una heredera sustituida por otra y, en defecto de ambas, se designan como sustitutos al tercer hermano o su estirpe y al Seminario (...) por partes iguales; apoya esta interpretación el empleo por dos veces de la frase «de no sobrevivir a

la testadora», tanto para la primera sustitución como para la segunda, marcando tres llamamientos: en primer lugar el de la hermana designada heredera; solo para el caso de que la primera llamada no sobreviva a la testadora es llamada la segunda hermana; y, en caso de que ambas no sobrevivan a la testadora, suceden por partes iguales el tercer hermano sustituido por su estirpe y el Seminario (...).

Resolución de 21-3-2023

BOE 21-4-2023

Registro de la Propiedad de Murcia, número 4.

USUFRUCTO: CASOS DE TITULARIDAD GANANCIAL.

Se analizan los diferentes supuestos de titularidad ganancial del usufructo y su régimen de extinción.

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.

El carácter vitalicio, unido al de personalísimo que tradicionalmente se atribuye al derecho de usufructo, y de otra, la naturaleza *sui generis* de la sociedad de gananciales, como comunidad de tipo germánico y que no aparece dotada de una personalidad jurídica independiente de la de los dos esposos, origina que, al ponerse en relación ambas instituciones, se planteen complejos problemas jurídicos de no fácil solución. En nuestro Derecho puede conectarse el carácter vitalicio del usufructo con la sociedad de gananciales, a pesar de las dificultades conceptuales y prácticas que supone, ya que si en tal caso (como también fuera de la sociedad de gananciales) un usufructuario enajena su derecho de usufructo, en todo o en parte (art. 480 CC), no queda alterado el contenido del derecho, y en este sentido deben diferenciarse las siguientes situaciones:

a) Si fallece el cónyuge que adquirió el usufructo, y a cuya vida está unida la existencia de este derecho, quedará extinguido el mismo de acuerdo con el número 1 del artículo 513 del Código Civil y consolidarán los nudo propietarios el pleno dominio, siendo nulo su valor a efectos de la liquidación de la sociedad conyugal;

b) si el que fallece es el cónyuge del que adquirió el usufructo, este derecho real sigue subsistiendo hasta tanto no fallezca el otro esposo, circunstancia que determinará su extinción. En tales casos, al no estar constituido el usufructo en favor de varias personas simultáneamente, tal como autoriza el artículo 469 del Código Civil, no tiene lugar el acrecimiento a que se refiere el artículo 521 del mismo Cuerpo legal, sino que se trataría de la adquisición por un único usufructuario. En este supuesto hay que tener en cuenta la posibilidad de que la adquisición del usufructo por su titular se hubiese producido con carácter ganancial, concurriendo las condiciones exigidas para ello por el Código Civil. En tal hipótesis es necesario que a la muerte del otro esposo se requiera, para disponer del derecho de usufructo, o bien que en la liquidación de la sociedad conyugal se adjudique previamente en la forma que estimen conveniente todos los interesados (cfr. resolución de 31 de enero de 1979 y 30 de junio de 2012), o que al menos consientan los herederos del adquirente en la transmisión operada.

c) si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales, sin ninguna prevención adicional relativa al régimen jurídico del derecho adquirido, fallecido uno de ellos debe estimarse que subsiste el usufructo hasta el fallecimiento del otro cónyuge, pero ingresa en la masa ganancial disuelta y pendiente de liquidación (cfr. resoluciones de 31 de enero de 1979 y 25 de febrero de 1993).

d) si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales y se agrega, además, que es «sucesivo», como indicó la resolución de 21 de enero de 1991 «debe esta cláusula ser entendida en el sentido más adecuado para que produzca efecto y no sea una cláusula simplemente inútil o redundante. Si es conjunto, es ya efecto natural —mientras del título constitutivo no resulte otra cosa— el que, muerto uno de los cousufructuarios el usufructo persista entero hasta la muerte del último (cfr. art. 521 del Código Civil y resolución de 1 de diciembre de 1960). Si ahora se agrega que es sucesivo es porque se quiere algo [...] significa que, a pesar de estar constituido por los donantes sobre bienes gananciales, el usufructo pasará —en su día— al cónyuge supérstite y quedará excluido de la liquidación de gananciales».

Resolución de 27-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Archidona.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: UTILIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 CUANDO EXISTAN DUDAS SOBRE POSIBLE DOBLE INMATRICULACIÓN.

El registrador puede acudir a los trámites del artículo 199 cuando en un caso de inmatriculación del 205 tenga dudas fundadas sobre la existencia de superficies ya inscritas.

El registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. 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 estos 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 el supuesto de este expediente, el registrador motiva y fundamenta con criterios objetivos y razonados en su nota de calificación sus dudas acerca de la posible coincidencia de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra que figura previamente inscrita. Por todo ello, resulta imprescindible que el registrador sea especialmente meticoloso en su calificación para descartar posibles perjuicios a los titulares de fincas colindantes —siendo como son estos los más interesados en velar por 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—, o para impedir que, a través de la inmatriculación, se oculten operaciones de modificación de entidades hipotecarias como segregaciones o agrupaciones.

Además de estas consideraciones jurídicas que posibilitan utilizar el procedimiento del artículo 199 para intentar disipar o confirmar la dudas fundadas sobre posible doble inmatriculación, desde el punto de vista práctico y econó-

mico resultaría ilógico y antieconómico obligar a quien ya dispone de un medio inmatriculador hábil (el doble título público), a instar desde el principio un expediente de dominio completo, incluyendo numerosas notificaciones a titulares catastrales y otros interesados que no son titulares registrales, cuando lo que se pretende y necesita no es sustituir un medio inmatriculador por otro, sino habilitar el cauce preciso para que, todavía dentro del medio inmatriculador del artículo 205 que ha sido el elegido legítimamente por el interesado, pueda el registrador, con notificación al titular de la finca inmatriculada y valoración de sus posibles alegaciones, confirmar o disipar finalmente sus dudas sobre riesgo de doble inmatriculación entre la finca que pretende inmatricularse ahora y la ya inmatriculada con anterioridad.

Resolución de 27-3-2023

BOE. 18-4-2023

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

HIPOTECA CAMBIARÍA: CANCELACIÓN.

Se analizan los requisitos y procedimientos. Para cancelar una hipoteca en garantía de letras de cambio.

El endoso de la letra comporta la transmisión de la titularidad del crédito hipotecario sin necesidad de que se notifique al deudor ni se haga constar la transferencia en el Registro (cfr. los arts. 149 y 150 LH y la resolución de 7 de junio de 1988). Así, el tenedor legítimo de la cambial, según la cadena de endosos, está legitimado para promover tanto la acción cambiaria como la hipotecaria. Pero esto no significa que no juegue aquí el principio de accesoriad. Aunque el derecho de hipoteca goza de la protección de la fe pública registral conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no puede afirmarse lo mismo respecto de la existencia y vitalidad del crédito cambiario, cuyo titular no podrá apoyarse en lo que publique el Registro, sino que deberá atenerse a lo que resulte de la propia vida de la cambial.

Por lo que se refiere a la cancelación de estas hipotecas, con carácter general debe tenerse en cuenta el contenido del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, en el caso de la hipoteca cambiaria, carente de regulación en nuestra Ley Hipotecaria, su cancelación presenta especialidades con respecto a la cancelación de las hipotecas ordinarias, por cuanto en estas el acreedor está determinado registralmente, mientras que en las hipotecas cambiarias el acreedor queda determinado por el hecho de ser tenedor legítimo de las cambiales, habiéndose admitido, por esta Dirección General, la aplicación analógica de algunos de los supuestos previstos en el artículo 156 de la Ley Hipotecaria en relación con la cancelación de títulos transmisibles por endoso o al portador.

También es posible que se ordene la cancelación de una hipoteca cambiaria a través de un procedimiento judicial. Al haberse constituido la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de las cambiales, de suerte que el derecho hipotecario se entiende transferido con la obligación garantizada sin necesidad de hacer constar la transferencia en el Registro (arts. 150 y 154 LH), ha de resultar suficientemente acreditado que la demanda haya sido dirigida contra el legítimo tenedor de las cambiales garantizadas en la forma establecida en la Ley de Enjuiciamiento Civil. A la misma conclusión lleva el principio de relatividad de la cosa juzgada (cfr. art. 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por

esa misma razón, el artículo 211 del Reglamento Hipotecario determina que, si la cancelación se verifica por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial, se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del secretario que intervenga en el procedimiento respectivo, por cuanto son los mismos títulos cambiarios los que legitiman al acreedor.

Lo que se pretende en el presente expediente es la cancelación de una hipoteca cambiaria mediante resolución judicial firme en la que se declara la nulidad de dicha hipoteca sin que se ordene expresamente la cancelación de su inscripción (4.^a de hipoteca) y habiéndose seguido el procedimiento contra el primer acreedor, sin que resulte la inutilización de las letras. En cuanto a la necesidad de solicitud expresa de cancelación de la inscripción de hipoteca, esta Dirección General conoce y aplica la doctrina jurisprudencial en relación con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito.

Sin embargo, sí es necesario que se acredite que el procedimiento de nulidad de la hipoteca se ha seguido contra el titular de la hipoteca, lo cual únicamente se producirá cuando la demanda se haya dirigido contra el tenedor de las letras garantizadas con la hipoteca, lo cual no ha quedado acreditado en el presente expediente.

En el presente expediente, el asiento de hipoteca caducaba el día 23 de enero de 2016, la nota marginal de expedición de certificación de titularidad y cargas es de fecha 4 de septiembre de 2014, y consta cancelada con fecha 23 de noviembre de 2021, asiento que goza de la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1, párrafo tercero, LH), por lo que habiendo transcurrido los tres años de caducidad convencional del asiento de hipoteca, supuesto al que es aplicable analógicamente la doctrina que se acaba de exponer, procede la cancelación de la inscripción de hipoteca solicitada.

Resolución de 27-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Ibiza, número 4.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE EMITIR LA PUBLICIDAD FORMAL.

Se descarta la posibilidad de usar el correo electrónico como medio hábil para la solicitud y emisión de las notas simples.

En cuanto a las vías adecuadas para solicitar publicidad del contenido de los asientos del Registro, que constituye el fondo del asunto en este expediente, cabe recordar lo dispuesto en la resolución de 23 de mayo de 2022, reiterada por las posteriores, debemos partir de lo establecido en los artículos 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y los artículos 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario que regulan el procedimiento registral y los requisitos de acceso y limitaciones existentes para la expedición de los diferentes tipos de publicidad formal así como de la Instrucción de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) sobre publicidad formal e instrumental del contenido de los Registros de la Propiedad a través del correo electrónico.

Para la determinación de un cauce adecuado debe existir la posibilidad, conforme a las reglas generales, de identificar de forma indubitable al solicitante, calificar el interés legítimo en la obtención de publicidad formal, y que quede constancia fehaciente de la fecha, hora y minuto de recepción de la solicitud y recepción de la nota simple expedida, así como de que el contenido de una y otra no haya sido alterado. Esto se consigue a través de los sistemas de certificación de firma electrónica, que garantizan tales extremos. Excepcionalmente la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, durante la vigencia del Estado de Alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, a la que hace referencia el registrador en su nota, flexibilizó la exigencia de firma electrónica en las solicitudes de notas simples, dada la situación de urgencia existente en la pandemia por COVID-19, pero una vez que ha dejado de tener aplicación, resurge la necesidad de que la solicitud de la nota simple se haga presencialmente, a través de la intranet colegial o con firma electrónica.

El correo electrónico (e-mail) es un servicio de red para permitir a los usuarios enviar y recibir mensajes. Junto con los mensajes también pueden ser enviados ficheros adjuntos. Las características peculiares de este medio de comunicación (universalidad, bajo coste, anonimato, etc.) han propiciado la aparición de amenazas que utilizan el correo electrónico para propagarse o que aprovechan sus vulnerabilidades. Este riesgo debe ser debidamente considerado cuando, como en el caso de los registrales, la información que se transmite esté bajo el amparo de la protección de datos. Nunca existe certeza de que la persona con la que nos comunicamos vía e-mail sea quien dice ser, salvo en aquellos casos que se utilicen mecanismos de firma electrónica de los correos (no solo de los ficheros adjuntos como sucede en este caso).

Todo lo anterior, ha sido contemplado por las Administraciones públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, admitiendo como medios de comunicación el presencial, los portales de internet y sedes electrónicas, las redes sociales, acceso telefónico, correo electrónico o cualquier otro canal que pueda establecerse de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ahora bien, no todos los medios citados son canales para la transmisión de datos protegidos, de hecho, todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios que requieran la identificación de la Administración pública y, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas, se efectúan a través de la sede electrónica.

En el ámbito que nos ocupa la relación electrónica con los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través del portal web de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>. El uso de dicho sitio implica una serie de controles tecnológicos que garantizan la identidad del interesado y el cumplimiento de la normativa nacional y europea en materia de seguridad, firma electrónica y protección de datos.

En consecuencia, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, por los motivos expuestos, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su Sede Electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Resolución de 28-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 12.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TITULAR DE UN DERECHO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA.

El titular registral del dominio sujeto a condición suspensiva no puede constituir hipoteca mientras la condición esté pendiente.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho Hipotecario es básico el de trato 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 (art. 20 LH).

Atendiendo al defecto apreciado por la registradora, es decir, el poder de disposición y de hipotecar del adquirente de bienes adquiridos bajo condición suspensiva pendiente de cumplimiento, el recurso no puede prosperar.

En el presente expediente los otorgantes carecen de poder de disposición de derecho alguno susceptible de ser hipotecado, al tratarse de cesionarios bajo condición suspensiva, condición que pospone la adquisición del dominio hasta su cumplimiento, adoptando, los adquirentes, una simple posición jurídico obligatoria. Tales extremos no pueden confundirse con la regulación contenida en los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 28-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana, número 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Una anotación de embargo que estaba caducada a la fecha de presentación del mandamiento no puede ser prorrogada.

El cómputo del plazo de vigencia de la anotación de la letra P, según la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 11 de junio de 2020 —de consulta del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales—, el plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el art. 86 LH) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días, naturales en este caso, en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales debido al estado de alarma. En consecuencia, dicha anotación letra P ya estaba caducada al tiempo de presentarse el mandamiento, ordenando su prórroga.

Esta caducidad opera de forma automática, *«ipso iure»*, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con

la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral. La anotación caducada deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma.

Resolución de 28-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, número 3.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.

Una nota simple no puede solicitarse a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores usando el acceso propio de la presentación de documentos inscribibles.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles. Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado y al que alude el recurrente, hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los Registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos. En la portada de la sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los trámites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas. En el supuesto de este expediente, al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática.

En el supuesto de este expediente es evidente que las solicitudes de notas simples en ningún caso son objeto de presentación, pues su finalidad es obtener la información que consta en el Registro de la Propiedad sobre una finca o inmueble, no la de producir operación registral alguna. En consecuencia, procede confirmar la nota de calificación. Ello, no obstante, podrá obtenerse la información solicitada a través del procedimiento habilitado al efecto en la repetida sede <https://sede.registradores.org>.

Debe destacarse que el procedimiento registral es un procedimiento autónomo, de naturaleza especial, que se rige por la legislación hipotecaria. El carácter privado de los derechos inscribibles y el carácter público del Registro se concilian atribuyendo al procedimiento registral carácter rogado en su iniciación y automático en su tramitación, de forma que, los interesados pueden iniciar o no, pero una vez iniciado, no es preciso obtener el consentimiento del interesado para que se desarrolle sus distintas fases ni estas pueden variar por la voluntad de los interesados. Solo supletoriamente es aplicable la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Este carácter del procedimiento registral es igualmente predicable para el supuesto de solicitud de notas simples de forma telemática. El artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria regula de forma autónoma el procedimiento de su solicitud, emisión y recepción, en la forma dispuesta en los apartados que han sido anteriormente relacionados y de los cuales resulta que, si se escoge la solicitud de publicidad registral de forma telemática, la tramitación se produce íntegramente por este medio, debiendo culminar en el plazo previsto, que, dada su brevedad, impide cualquier modificación en una fase posterior del procedimiento.

Resolución de 29-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Valencia, número 5.

HERENCIA: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO QUE INCLUYE LA MITAD INDIVISA LEGADA A OTRA PERSONA.

No es posible inscribir una instancia de heredero único si afecta a la mitad indivisa de una finca legada a un hermano del solicitante que ha renunciado a la herencia, pero no al legado.

Antes de entrar a resolver el fondo del recurso, conviene recordar de nuevo que, tal y como tiene reiteradamente declarado este Centro Directivo y según el 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». En aplicación de dicha doctrina y como indica la registradora en su informe, no cabe tener en cuenta en el recurso contra su calificación el escrito dirigido al Juzgado de Primera Instancia de Torrent de fecha 22 de septiembre de 2021 firmado por el abogado don M. B. M. I.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropiado que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos expresados por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el

registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso.

En el caso de las sucesiones «*mortis causa*», el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero establece que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) núm. 650/2012». Este precepto se complementa con el artículo 79 del Reglamento Hipotecario, según el cual «podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, mediante la presentación de los documentos referidos en el artículo 76, los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre del causante, cuando no exista legitimario ni persona autorizada, según el título sucesorio para adjudicar la herencia, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero».

Los preceptos transcritos contemplan el supuesto de heredero único, sin que exista persona con derecho a legítima, y si bien, como resulta del relato de hechos, hay dos de los tres hijos del causante que han renunciado a la institución de heredero y no al legado (el tercero renunció a la herencia y al legado), que recae precisamente sobre una mitad indivisa de la finca que motiva este recurso, en la nota se da por sentado que tales hijos legatarios no ostentan la condición de legitimarios, por lo que deben analizarse únicamente los defectos alegados por la registradora que impedirían la práctica de la inscripción solicitada.

Respecto del examen del primero de los dos obstáculos en que se fundamenta la calificación, es indudable que si el testador ordenó un legado de cosa inmueble, propia y específica, el heredero no puede inscribirla a su nombre mediante decisión unilateral e inaudita parte, pues pertenece al legatario favorecido. Como afirmó la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2000, «(...) no hay que olvidar que el legatario deviene titular *ipso iure* del legado en el momento de la muerte del causante (art. 881 CC) sin perjuicio de que puede renunciar al mismo, es decir, que en el legado no se sigue el sistema romano de adquisición de la herencia que exige aceptación, y si el legado es de cosa propia del testador (art. 882 CC) deviene propietario de la cosa legada desde la muerte del mismo, tal como han destacado las sentencias de 7 de julio de 1987, 30 de noviembre de 1990 y 25 de mayo de 1992». Prescindir del legatario y «fundir» —como expresa la ahora recurrente en la instancia calificada— el legado en la herencia sin su consentimiento, o resolución judicial de por medio, es algo que escapa del ámbito de aplicación del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, pues supondría una clara vulneración del principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «*erga omnes*» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional —arts. 1 y 38 LH—), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos al control de legalidad notarial y la calificación registral (así el art. 3 LH).

Resolución de 29-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Piedrahíta.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: LAPSO TEMPORAL ENTRE LOS DOS TÍTULOS.

La inmatriculación por el artículo 205 exige que entre las fechas de las dos transmisiones media al menos un año.

El artículo 205 de la ley exige «títulos públicos traslativos otorgados por personas que acreden haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público». Dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

En el presente caso, se presenta como título para la inmatriculación la escritura de compraventa de fecha 27 de julio de 2022. La fecha de la adquisición previa es la del otorgamiento de la escritura pública en virtud de la cual los ahora vendedores adquirieron la finca; esto es, el día 22 de noviembre de 2021. No ha transcurrido, por tanto, el plazo de un año que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 29-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 2.

OBRA NUEVA: SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

No puede el registrador oponerse a la inscripción de una obra nueva aludiendo a la existencia de dudas respecto a la invasión de una finca colindante cuando resulta de la cartografía que la edificación está dentro de los límites de la propia 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. arts. 9, 199 y 201 LH).

Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación se ubican íntegramente dentro de la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca sobre la que se declara la obra nueva, lo que califica el registrador mediante la superposición de la geometría de la finca con la geometría de la superficie ocupada por la edificación, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en resoluciones como las de 4 de enero o 23 de abril de 2019. Siendo todas las geometrías catastrales y siendo el informe positivo, no puede darse el solapamiento que sirve de fundamento a la registradora para justificar las dudas en la identidad de la finca.

Como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, la oposición realizada por alguno de los colindantes notificados no hará contencioso el expediente, ni

impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, pero, el registrador puede basarse en las alegaciones recibidas para formar su juicio. Pero, lo dicho en el anterior fundamento de Derecho no puede hacernos olvidar que 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 la comparación de las descripciones inscritas y la que ahora se pretende inscribir y la apreciación de la realidad física que resulta tanto de la aplicación registral homologada para el tratamiento de bases gráficas, como de la existente en la Sede Electrónica del Catastro resulta que las construcciones no ocupan la totalidad de las parcelas, por lo que el aumento de obra, aunque estén delimitadas las mismas por vallados construidos, no tiene que implicar necesariamente invasión de una finca colindante, pues el aumento de superficie construida puede haberse producido sobre la parte de la finca no construida, como alegan los recurrentes. Solicitándose la inscripción de la declaración obra nueva, el registrador, en aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, debe calificar que la superficie georreferenciada de la planta de la obra se ubica íntegramente sobre la superficie de la finca sobre la que se declara la construcción.

Resolución de 29-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Dos Hermanas, número 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS FRENTE A TERCEROS ADQUIENTES.

Los terceros adquirentes de la finca ejecutada no pueden verse afectados por la resolución judicial dictada después de su adquisición declarando la nulidad de determinadas cláusulas del préstamo hipotecario.

En su reciente sentencia de 17 de mayo de 2022, número de expediente C-600/19, el Tribunal de Justicia de la UE ha sentado una serie de conclusiones que son de especial relevancia para este tema. En primer término, se reconoce la posibilidad, con ciertas condiciones, de enjuiciar la abusividad de una cláusula del préstamo que dio pie a la ejecución, aun después de haber esta concluido por resolución firme. Pero, por otro lado, deja siempre a salvo de los efectos de dicha declaración de una cláusula como abusiva a los terceros adquirentes ajenos a la relación contractual.

En Derecho español la transmisión de la propiedad está basada en el sistema del título y el modo. La concurrencia del acuerdo de voluntades entre las partes y de la entrega de la posesión de la cosa produce el efecto traslativo (arts. 609 y 1462 CC). La entrega de la posesión puede ser sustituida por la llamada «*traditio ficta*», que en la práctica habitual de la contratación inmobiliaria viene representada por el otorgamiento de la escritura pública notarial (art. 1462, párrafo segundo, CC). Una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (art. 674 LEC, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), este será el momento en que

debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil.

En el supuesto objeto de este recurso el procedimiento hipotecario se inició en el año 2014 y el decreto de adjudicación es del año 2019, por lo que el denominado recurso extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado cuarto del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 y disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019), incluso con efectos si la finca estuviere inscrita a favor de terceros (si hubieran sido parte en el incidente procesal), no sería aplicable. En consecuencia, la situación del procedimiento de ejecución, a los efectos que son objeto de este recurso, se rige por la normativa procesal y de protección de consumidores general, siendo aplicable en cuanto al sobreseimiento de la ejecución la doctrina sentada por la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 que atiende a la gravedad del incumplimiento en el momento de la presentación de la demanda ejecutiva.

Por tanto, se trata, de un propietario que ha adquirido el dominio desde la fecha del decreto de adjudicación, que se trata de un tercero respecto de la relación del contrato de préstamo hipotecario, por lo que, de conformidad con la doctrina expuesta del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Constitucional, se encuentra a salvo del posible sobreseimiento de la ejecución hipotecaria. Desde este punto de vista, el auto judicial objeto de calificación contraviene la doctrina de dicha sentencia, porque ordena la cancelación de la inscripción realizada en favor de quien había adquirido la titularidad de la finca por virtud de una transmisión operada por el adjudicatario ejecutante en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

A la vista de lo señalado en la mencionada sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, ratificada por el Tribunal Constitucional, parece claro que en un incidente en el que se enjuicia el carácter abusivo de alguna cláusula del préstamo garantizado con hipoteca, si este se resuelve después de que la propiedad de la finca ejecutada se haya transmitido a un tercero como consecuencia de dicha ejecución o posteriormente mediante otro negocio jurídico, solo se podrá acordar la reparación al deudor, en el juicio que corresponda (art. 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), de las consecuencias económicas que la aplicación de una cláusula abusiva le hayan ocasionado, pero no podrá verse afectada la titularidad transmitida a favor del tercero, especialmente si este está además protegido por la fuerza del Registro de la Propiedad. Consecuentemente, la resolución judicial calificada en este expediente resulta incongruente con el tipo de procedimiento o juicio en el que se ha dictado, debiendo la registradora calificar dicho extremo en los términos examinados.

La conclusión desestimatoria del recurso interpuesto que se deriva de las consideraciones anteriores no puede verse enervada por las alegaciones del recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas objeto de la litis (la sociedad Intermobiliaria SA) respecto de la sociedad demandada en el procedimiento concluido con la resolución calificada («Bankinter, S.A.»), entendiendo la recurrente que procede aplicar la doctrina jurisprudencial sobre el levantamiento del velo societario para permitir remover el obstáculo de la falta de cumplimiento del requisito del trato sucesivo. Presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial

pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso, que por la ausencia de aplicación del principio contradictorio y por la limitación de medios de prueba y cognición, necesariamente debería pronunciarse sobre hechos eventualmente controvertidos y ajenos a la prueba documental presentada inaudita parte y sin poder garantizar, por tanto, el derecho de defensa (alegando y probando lo que a su derecho convenga) del titular registral con la plenitud que exige el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución española.

Resolución de 30-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad Barcelona, número 3.

HIPOTECA: DOMICILIO A EFECTOS DE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES.

No es admisible la fijación de un domicilio a efectos de requerimientos fuera del territorio español.

La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y, por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas. No obstante, como afirmó este Centro Directivo en resolución de 7 de enero de 2014, debe tenerse en cuenta: a) que, atendida esa finalidad, la expresión «un domicilio» debe interpretarse no en el sentido de domicilio único sino en el de cierto y determinado —sin que tenga que ser necesariamente el domicilio real o habitual al que se refiere el artículo 40 del Código Civil—, y b) que la expresión de distintos domicilios puede facilitar en su día el desarrollo del procedimiento de realización de la hipoteca, y así ocurrirá en caso de que el deudor e hipotecante no sean la misma persona —resolución de 5 de septiembre de 1998—, en el supuesto de pluralidad de hipotecantes —resolución de 7 de febrero de 2001—, en el caso de hipoteca constituida inicialmente por una sola persona sobre varias fincas con previsión de posterior transmisión de las fincas hipotecadas —resolución de 9 de julio de 2001—, o, por ejemplo, en casos en que se habiten durante el mismo año distintas viviendas por temporadas. Por ello, no debe haber inconveniente en señalar más de un domicilio para notificaciones y requerimientos si con ello el deudor se entiende suficientemente defendido y el acreedor considera que se asegura así la posibilidad de realizar eficazmente dicho trámite esencial del procedimiento.

Como ya ha afirmado en otras ocasiones este Centro Directivo (cfr. resoluciones de 7 de febrero y 9 de julio de 2001, 14 de enero de 2008 y 6 de marzo de 2019, entre otras), la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del citado procedimiento de ejecución directa o del extrajudicial de ejecución de la hipoteca producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos —de carácter potestativo—. Ahora bien, lo anterior no comporta, al no existir precepto alguno que así lo disponga, la ineficacia de la hipoteca ni constituye obstáculo para la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y sobre ejecución extrajudicial.

Respecto de la concreta cuestión planteada en el presente recurso, relativa a la posibilidad de que, para la práctica de requerimientos y notificaciones, se fije un domicilio del deudor situado en el extranjero, ha de tenerse en cuenta que, aun cuando en el citado artículo 682.2.2.^º de la Ley de Enjuiciamiento Civil no se previene expresamente que dicho domicilio deba estar en territorio español, lo cierto es que el artículo 660, apartado 1, al que se remiten tanto aquel precepto legal como —respecto de los terceros adquirentes de bienes hipotecados— el artículo 683.3, establece que «cualquier titular registral de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien podrá hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que deseé ser notificado en caso de ejecución». Y, respecto de la venta extrajudicial del bien hipotecado, el artículo 234, apartado 1, circunstancia segunda, del Reglamento Hipotecario dispone que el domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones no podrá ser distinto del fijado para el procedimiento judicial ejecución directa sobre bienes hipotecados (requerimientos y notificaciones que habrán de practicarse en la forma prevenida en el artículo 236-c del mismo Reglamento). Indudablemente, esta exigencia de que el domicilio fijado esté situado en territorio nacional se aviene bien con la necesaria agilidad y celeridad de estos procedimientos de realización de la hipoteca, que resultarían dificultados si los requerimientos y notificaciones hubieran de realizarse en territorio extranjero.

No procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado este pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar —ahora sí— la anotación preventiva por defecto subsanable (vid. resoluciones de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2005, 21 de septiembre de 2011, 20 de junio de 2018, 17 de enero y 4 de noviembre de 2019, 6 de febrero, 6 de marzo y 20 de julio de 2020 y 9 de febrero de 2022).

Resolución de 30-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 2.

DERECHO DE VUELO: CANCELACIÓN.

No es posible cancelar un derecho de vuelo alegando que ha prescrito, dado que la prescripción ha de ser reconocida judicialmente.

Respecto de la alegación del recurrente sobre la extinción del derecho de vuelo por la prescripción, hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras citadas en «Vistos», las resoluciones de 26 de abril de 2006, 5 de diciembre de 2014, 25 de octubre de 2018 y 9 de junio de 2022), según la cual la apreciación de la prescripción es tarea reservada a los órganos jurisdiccionales, doctrina que, inicialmente elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva, ha sido extendida también a la adquisitiva (vid. resolución de 7 de marzo de 2018).

Como puso de relieve este Centro en la resolución de 26 de octubre de 2007, «ante la falta de constancia registral (y en el propio título inscrito) de los plazos (...), debe acudirse al sistema ordinario de cancelación de asientos en el Registro, que no es otro que el consentimiento del titular registral (...), expresado en

escritura pública o resolución judicial firme en procedimiento entablado contra él (cfr. art. 82 LH)».

Como afirma el registrador en su calificación, tampoco es aplicable el párrafo tercero de la regla octava de este mismo artículo, toda vez que no ha transcurrido el plazo de sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a tal derecho.

Resolución de 30-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Teguise.

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 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 basadas en las alegaciones hechas por un colindante, aunque este no hubiera alegado nada en procedimientos tramitados con anterioridad.

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. arts. 9, 199 y 201 LH). 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.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de trato sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «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 (...) que ha quedado incorporada al folio real».

Cuando la oposición 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, debe recordarse aquí la

doctrina reiterada de este Centro Directivo, conforme a la cual, como señaló la resolución de 31 de mayo de 2022, «hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad.

Debe resaltarse que en la tramitación del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a todos los interesados que proceda, ninguno de ellos ha de quedar vinculado (pues no hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse), por la actitud pasiva o activa que hubiera adoptado en un anterior procedimiento catastral. Por todo ello, ha de ser desestimada la argumentación del recurrente relativa a que quien ahora formula oposición en el seno del procedimiento registral, alegando invasión de una determinada finca registral, hubiera de quedar vinculado por su actitud pasiva previa de no oposición ni formulación de recurso en un procedimiento catastral anterior.

Resolución de 31-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Archidona.

HERENCIA: ACEPTACIÓN TÁCITA.

Debe entenderse como aceptación tácita de la herencia el hecho de disponer por vía de legado a través de testamento de la finca que el testador había recibido de la herencia tácitamente aceptada.

En el presente caso no consta aceptación expresa de la herencia, ni en documento público, ni privado (que debería elevarse a público) para hacer constar en el Registro la aceptación hecha. Debe valorarse entonces si se ha producido de alguna manera una aceptación tácita de la misma, lo que permitiría incluir en el inventario del causante la finca heredada de su premuerta esposa.

Puede deducirse de la documentación presentada y de los asientos del Registro, que han realizado los herederos la liquidación del impuesto sobre sucesiones y donaciones, lo que se justifica por el recurrente y no niega el registrador, si bien entiende que debería presentarse de nuevo a otra liquidación «dada la trascendencia fiscal de la rectificación propuesta». Aunque ha sido una cuestión discutida, es mayoritaria la doctrina que entiende que la presentación de liquidación del impuesto no supone aceptación de la herencia. En cuanto a los actos dispositivos voluntarios realizados por los herederos sobre los bienes que les han sido adjudicados, en el supuesto de este expediente, la esposa del causante había fallecido el día 16 de agosto de 2017, y en el testamento del causante, de fecha 21 de noviembre de 2017, por tanto, posterior a la apertura de la sucesión de la esposa y, habiendo sucedido como heredero único el viudo, se ordena un legado del pleno dominio de la vivienda objeto del expediente a don J. C. A., e instituye herederos por partes iguales al mismo don J. C. A. y a su sobrino, don M. O. M. Conforme a la doctrina expuesta anteriormente, se ha realizado un acto dispositivo en el testamento, y esta disposición testamentaria debe llevar a la conclusión de que no se trata de una transmisión del «ius delationis», sino de

una aceptación tácita y por tanto el legatario y los herederos pueden adjudicarse los bienes a su nombre.

Resolución de 31-3-2023
BOE 18-4-2023
Registro de la Propiedad de Alcañiz.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA CORRECTA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 671 LEC.

A pesar de que se pueda considerar razonable y fundada la postura de la registradora, de acuerdo con el criterio de nuestro Tribunal Supremo, la valoración acerca de la correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil excede del margen que legalmente corresponde a la calificación registral.

La registradora suspende la inscripción acogiéndose a la doctrina que había venido manteniendo este Centro Directivo sobre la necesidad de hacer una interpretación conjunta de los artículos 671 y 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para evitar que una aplicación puramente literal del primero de los preceptos supusiera un desequilibrio que perjudicara gravemente los intereses del ejecutado y de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca.

En relación con esta cuestión se ha pronunciado la sentencia número 866/2021 de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre, a la que debe ajustar su doctrina este Centro Directivo, que establece lo siguiente en su fundamento de Derecho tercero en relación al alcance de la calificación registral de documentos judiciales y en relación con la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre subastas. Por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la revisión de la interpretación realizada por un tribunal, más allá del margen legal antes expuesto para la calificación registral. Por lo que el recurso de casación debe ser desestimado.

Aunque es cierto que ambas sentencias están referidas a casos en los que la ejecución recaía sobre la vivienda habitual del ejecutado, sus razonamientos son igualmente aplicables a los supuestos de ejecución sobre otro tipo de bienes. Es por ello por lo que, a pesar de que se pueda considerar razonable y fundada la postura de la registradora, de acuerdo con el criterio de nuestro Tribunal Supremo, la valoración acerca de la correcta interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil excede del margen que legalmente corresponde a la calificación registral, debiendo, por tanto, estimarse el recurso.

Resolución de 31-3-2023
BOE 18-4-2023
Registro de la Propiedad de Eivissa, número 2.

OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN POR SILENCIO POSITIVO.

Se reseña la posibilidad de acreditar la obtención de la licencia de primera ocupación por vía de silencio administrativo positivo.

Corresponde a las comunidades autónomas determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sujetos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que estas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por estas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

En principio, es exigible la licencia de primera ocupación para inscribir en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas de declaración de obras nuevas terminadas, siempre que la respectiva normativa autonómica establezca que está sujeto a licencia, aprobación, autorización o conformidad administrativa el acto jurídico de uso de la edificación y que no es bastante la comunicación previa o declaración responsable. El vigente 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, no incluye la ocupación entre los actos para los que se requiere autorización expresa, con silencio administrativo negativo. De la normativa urbanística balear, interpretada a la luz de la Constitución, resulta la admisibilidad del silencio positivo en la concesión de licencia de ocupación.

Aceptada la virtualidad del silencio positivo en la obtención de la licencia de ocupación (si no hay contravención de la licencia de obra) se plantea a efectos registrales cual es la acreditación que ha de estimarse suficiente para cumplir con la exigencia del artículo 28.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En los casos en que la legislación estatal y autonómica lo permitan, la obtención de la licencia de ocupación por silencio positivo podrá acreditarse incorporando a la escritura, en original o por testimonio: a) la certificación administrativa del acto presunto, ahora ya no como medio único ni preferente para acreditar el silencio positivo; o b) el escrito de solicitud de la licencia y, en su caso, el de denuncia de la mora, todos ellos sellados por la Administración actuante, y la manifestación expresa del declarante de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada, no se la ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada, o c) cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho que venga a justificar que la Administración admite la existencia de la licencia obtenida por silencio positivo.

Cuando no se aporte el certificado administrativo de acto presunto, el registrador deberá realizar la posterior comunicación de la inscripción a la comunidad autónoma, con constancia por nota marginal, en publicidad y nota de despacho —con fundamento en el artículo 65 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana—, con referencia expresa a que el título habilitante es el acto presunto y los medios aportados para su prueba. Asimismo, deberá comunicarla al Ayuntamiento y hacer constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación (cfr. arts. 54 y 48.2 del citado Real Decreto 1093/1997).

Resolución de 31-3-2023

BOE 18-4-2023

Registro de la Propiedad de Tarrasa, número 2.

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES: LÍMITES.

El registrador ha de limitarse a inscribir la resolución judicial en sus propios términos, sin que pueda entrar a valorar los aspectos atinentes a la legitimación activa en el procedimiento.

La argumentación en que se fundamenta la calificación es bastante para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, por lo que procede entrar en el fondo del asunto. La ausencia de indefensión material impide que la mera alegación de una indefensión puramente formal determine la nulidad del procedimiento.

En nuestro sistema registral, se considera regla general que el registrador no puede actuar de oficio, sino que corresponde a las personas legitimadas al efecto (y que son las señaladas en el art. 6 LH) solicitar la práctica de los asientos correspondan. Dicha regla general queda modelizada por la doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), conforme a la cual la sola presentación de un documento en el Registro implica, salvo solicitud de inscripción parcial, la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean estos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Ahora bien, y como afirmara la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2018 (1.^a), esa misma doctrina exige para aplicar este criterio que del propio título presentado resulte de modo diáfano y claro, sin margen de duda en su interpretación jurídica, cual sea la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción —en sentido amplio de acceso al Registro— se solicite. Cuando de resoluciones judiciales se trata, las mismas reglas son de aplicación si del título presentado resulta la posibilidad de practicar distintos asientos y aquel reúne los requisitos de claridad exigidos por la legislación hipotecaria.

Lo que ocurre en el supuesto de hecho es que la sentencia objeto de presentación, a la que no se le achaca defecto de contenido alguno para practicar el asiento de cancelación, y en cuyo fallo se acuerda la resolución del contrato de arrendamiento que comprendía dos fincas cuya cancelación igualmente se resuelve, es acompañada de un mandamiento en el que se especifica que la cancelación se refiere a una de las dos fincas a que aquella se refiere. El registrador podía haber actuado conforme a dicha rogación y despachar el documento en cuanto a la finca a que se refiere el mandamiento por existir una rogación de inscripción parcial del título presentado. No lo ha hecho así y ha preferido solicitar la aclaración del presentante. Así entendida procede confirmar la calificación sin perjuicio de que la sociedad puede solicitar el despacho de la sentencia en su totalidad, solicitud que ha de ser expresa a la luz de las consideraciones realizadas.

Cinéndonos a la cuestión de la legitimación para iniciar el procedimiento y como afirma la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de julio de 2013, la legitimación registral derivada de la inscripción

no puede confundirse con la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (*vid.* arts. 9, 10 y 409 LEC), distinción que justifica citada doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del trácto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador. De este modo y ahondando en la cuestión no puede confundirse el requisito de trácto sucesivo para la inscripción de sucesivos actos que afecten a la titularidad registral de un acreedor cuyo derecho sea de constitución registral con la legitimación procesal para actuar como demandante o actor de un procedimiento dirigido contra el titular registral de un derecho inscrito.

También debe estimarse el recurso en cuanto a la exigencia del acuerdo de calificación de que la sentencia firme ordene la cancelación del derecho de hipoteca inscrito con posterioridad al arrendamiento cuya resolución se declara. Dicha pretensión es inadmisible habida cuenta de que el juez que conoce del asunto carece de competencia para pronunciarse en relación a cuestiones ajenas al contenido de la demanda.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

Por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 1-2-2023.

BOE 3-3-2023

Registro Mercantil de Madrid, número IV

**DEPÓSITO DE CUENTAS: HOJA DE DECLARACIÓN DEL TITULAR REAL.
CRITERIOS SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UE DE 22 DE
NOVIEMBRE DE 2022.**

SE CONFIRMA

Se reitera la obligación de presentar la declaración de titular real establecida en anteriores resoluciones de la Dirección General. El órgano directivo aprovecha la ocasión para indicar los criterios que indica la sentencia del TJUE de 22 de noviembre de 2022 por el que la mantiene que la información del titular real sea accesible a quien pueda demostrar un interés legítimo y en segundo lugar, confirma la necesidad del depósito de cuentas de las sociedades en el Registro Mercantil para cumplir con la exigencia de proporcionar la información sobre titularidad real de las mismas a efectos de su registro.

Se reitera la doctrina de la anterior resolución de 31/01/2023.

Resolución de 6-2-2023.

BOE 3-3-2023

Registro Mercantil de León.

SOCIEDADES PROFESIONALES: OBJETO SOCIAL.

SE REVOCA

Se reitera la doctrina de que estamos ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a aquellas actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada, de manera que cuando se quiera constituir una sociedad distinta, y evitar la aplicación de la Ley 2/2007 se debe declarar expresamente. Por ello cuando una sociedad quedó constituida como sociedad no profesional después de la entrada en vigor de la Ley 2/2007 el registrador no puede entrar a valorar este aspecto relativo al objeto social por la presentación de un título que no modifica dicho objeto.

Resolución de 8-2-2023.

BOE 3-3-2023

Registro Mercantil de Palma de Mallorca, número III.

REDUCCIÓN DE CAPITAL: PROTECCIÓN A TERCEROS PREVISTOS EN EL ORDENAMIENTO.

SE CONFIRMA

Se reitera la doctrina de que una sociedad no puede rebajar la cifra del capital social inscrito en perjuicio de terceros sin respetar para ellos los requisitos previstos en la ley para la reducción de capital. Se ha de especificar el procedimiento tutelar elegido conforme a la normativa y cumplir las condiciones exigidas para su aplicación.

Resolución de 8-2-2023

BOE 3-3-2023

Registro Mercantil de Almería.

CIERRE DE LA HOJA REGISTRAL POR FALTA DE DEPÓSITOS ANTERIORES DE LA SOCIEDAD. (ARTS. 378 RRM Y 282.1 LSC).

SE CONFIRMA

Se reitera la doctrina de que cuando una sociedad no ha practicado en el Registro Mercantil el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas da lugar al cierre registral de dicha sociedad mientras el incumplimiento persista y, en consecuencia, no puede practicarse el depósito de cuentas de ejercicios posteriores en tanto no se depositen las correspondientes a los ejercicios anteriores.

Resolución de 13-2-2023.

BOE 8-3-2023

Registro Mercantil de Málaga, número III.

PAGO DEL IMPUESTO: AFECTA A TODO EL DOCUMENTO.

SE CONFIRMA

Las obligaciones fiscales afectan a todo el documento en su sentido más amplio, —en este caso a toda la escritura pública que contiene una compraventa de participaciones sociales sujeta al pago del impuesto— no se debe de entender que solo afecta a los actos inscribibles (la declaración de unipersonalidad). Además, es obligación del registrador decidir si el contenido del documento presentado se halla sujeto o no a impuesto, aunque la valoración que haga de este aspecto no será definitiva en el plano fiscal; generando una responsabilidad que al mismo podrá salvar exigiendo la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción al impuesto correspondiente (resoluciones de 20 de abril y 12 de junio de 2017).

Resolución de 14-2-2023.

BOE 8-3-2023

Registro Mercantil de La Coruña, número I.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PRORROGADA VIGENTE: NO CABE CADUCIDAD. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

SE CONFIRMA

La anotación preventiva es un asiento de duración temporal que, salvo el supuesto de caducidad, solo puede cancelarse por mandamiento de la autoridad que lo ordenó (art. 83 LH). Solo cuando transcurre el plazo legalmente establecido para el tipo de anotación de que se trate, puede solicitarse la cancelación por caducidad del asiento. Si la anotación está prorrogada, la cancelación por caducidad solo puede solicitarse una vez transcurrido el plazo de la prórroga del asiento (arts. 86 LH y 206 RH). Resultando del registro del bien inscrito, anotación preventiva de embargo vigente por prórroga de la primera practicada, no procede la cancelación por caducidad. No puede discutirse en el recurso la validez de la prórroga practicada, la cual está bajo la salvaguarda de los tribunales (arts. 1, 38,40, 82 y 83 LH).

Resolución de 20-2-2023.

BOE 15-3-2023

Registro de Bienes Muebles Madrid, número I

MODELOS DE COMPROVANTAS DE BIENES MUEBLES.

SE CONFIRMA

Conforme al artículo 326 LH el recurso debe recaer exclusivamente sobre cuestiones que afecten a la calificación del registrador.

En cuanto al fondo, la Dirección General confirma que en el modelo de contrato de compraventa presentado para la inscripción deben estar cumplimentados los datos identificativos de la sociedad (denominación, NIF, etc.) así como los datos registrales de la misma según el Registro Mercantil. (art. 11. 2.^a de la Ordenanza de Venta a Plazos de Bienes Muebles), datos todos ellos necesarios para facilitar el tráfico jurídico de los bienes muebles.

Es necesario otorgar escritura pública si lo que se pretende es que la inscripción se practique a favor de una sociedad de capital irregular, de la que resulten los requisitos necesarios para la inscripción en el Registro de Bienes Muebles, si no se quieren utilizar los modelos oficiales.

Resolución de 28-2-2023.

BOE 20-3-2023

Registro Mercantil de Sevilla, número III.

AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A RESERVAS: NECESARIO BALANCE SIN PÉRDIDAS: LAS RESERVAS SE APLICAN EN PRIMER LUGAR A LA COMPENSACIÓN DE AQUELLAS.

SE CONFIRMA

La Dirección General confirma en base a su consolidada doctrina en materia de capital social por la que no cabe crear participaciones que no gocen de una efectiva cobertura patrimonial, exigiendo el legislador acreditar de forma suficiente y objetivamente contrastada la realidad de esas aportaciones, como requisito previo para la inscripción. En las sociedades de responsabilidad limitada no cabe el aumento de capital con cargo a reservas si en el balance figuran pérdidas, siendo necesaria la existencia de fondos en el patrimonio social y su disponibilidad para transformarse en capital, pues las reservas deben aplicarse en primer lugar a la compensación de dichas pérdidas.

Resolución de 1-3-2023.

BOE 22-3-2023

Registro Mercantil de Barcelona, número X.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SOLICITUD DE REQUERIMIENTO DE NOTARIO PARA LEVANTAR ACTA DE LA JUNTA GENERAL QUE APRUEBA LAS CUENTAS: EFECTOS EN EL REGISTRO MERCANTIL

SE CONFIRMA

La Dirección General confirma en base a su doctrina y a tenor de la sentencia número 561/2022, de 12 de julio, de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, que si bien la anotación preventiva de solicitud de requerimiento de notario para levantar acta de la junta general que aprueba las cuentas actualmente no es imprescindible, una vez practicada no puede ignorarse por lo que una vez solicitada por la minoría el levantamiento de acta notarial de la junta general esta si es imprescindible para la eficacia de los acuerdos adoptados, y por ende, para su acceso al Registro Mercantil (arts. 104 RRM y 203 LSC).

Además, conforme a la sentencia del Tribunal Supremo antes referenciada de 12 de julio, el registrador puede tener en cuenta la anotación de petición de intervención de notario, aunque esté cancelada.

Resolución de 27-3-2023.

BOE 18-4-2023

Registro Mercantil de Almería.

OBLIGATORIO PRESENTAR EL INFORME DE AUDITORÍA EN EL DEPÓSITO DE CUENTAS DE UNA SOCIEDAD CON AUDITOR INSCRITO.

SE CONFIRMA

Constando inscrita en la hoja de la sociedad la designación de un auditor de cuentas para la verificación de las cuentas anuales no puede efectuarse el depósito si no viene acompañada del informe emitido por el auditor inscrito, cualquiera que sea la causa de que derive la inscripción (auditoría obligatoria, a petición de la minoría o voluntaria).