

## **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 31-5-2022

*BOE* 6-7-2022

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 1.

#### **HERENCIA: NULIDAD DEL TESTAMENTO.**

No cabe obviar el último testamento otorgado por la causante por considerar que es nulo. Para ello será necesario la declaración judicial correspondiente

La diferencia entre sucesión testada e intestada, a efectos del título, y consiguiente, entre testamento y declaración de herederos, como títulos de la sucesión, se percibe directamente en los artículos 658 y 913 del Código Civil. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión (cfr. art. 658 CC). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. art. 14 LH), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro. Desde esta perspectiva, la calificación del título sucesorio, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y conforme a los medios y límites fijados en el mismo, ha de ser integral, como la de cualquier otro título inscribible, incluyendo en el caso del testamento, por su condición de negocio jurídico, no solo la legalidad de las formas extrínsecas, sino también la capacidad del otorgante, y la validez de las cláusulas testamentarias. Ha de aportarse al Registro, bien sea en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo rela-

cionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto.

Señala la registradora en el primero de los defectos recurridos que el testamento que sirve de título sucesorio no es el último que resulta del certificado aportado, sino uno anterior. Y el recurrente se basa en la supuesta nulidad del último testamento del causante, que resulta del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad. Para justificar esta elusión del último testamento del causante, la notaría autorizante, en la escritura, motiva la sucesión de hechos y las circunstancias que han llevado a la conclusión de que este último testamento que resulta del citado certificado es nulo, por lo que se ha realizado la partición en virtud del anterior. No cabe sin más, utilizar como título sucesorio un testamento distinto del último reflejado en el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, como así preceptúa el artículo 78 del Reglamento Hipotecario, que impide la inscripción si existe un certificado contradictorio del citado Registro General de Actos de Última Voluntad, mientras no exista un pronunciamiento judicial sobre la nulidad del último testamento otorgado.

Resolución de 8-6-2022

BOE 6-7-2022

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 12.

#### CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

Es inscribible el convenio que incluye una cesión de parte de la titularidad de la vivienda familiar hecha por el marido en compensación a determinadas aportaciones económicas.

El convenio regulador como negocio jurídico —tanto en su vertiente material como formal— propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico-matrimonial. Por ello, la liquidación del régimen económico-matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar. Dicha liquidación ha de referirse al haber conyugal generado durante el vínculo matrimonial —o a otros pactos relativos a la vivienda habitual—, siendo indiferente si se trata de una comunidad romana o en mano común, es decir, con independencia del tipo y características del régimen económico-matrimonial bajo cuya vigencia se generó la masa patrimonial objeto de liquidación.

También ha puesto de relieve este Centro Directivo que, si bien el convenio regulador no debe ceñirse de manera estricta al contenido literal del artículo 90 del Código Civil, sus disposiciones o estipulaciones deben apoyarse en él, permitiéndose de esta forma la adjudicación de bienes privativos cuando ello pudiera obedecer a una causa matrimonial concreta, tal y como resulta de los negocios relativos al uso o titularidad de la vivienda habitual o la necesaria y completa liquidación del régimen económico del matrimonio.

Es cierto que la donación de bienes inmuebles presupone escritura pública como requisito formal para su existencia y validez (cfr. art. 633 CC), pero uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de abordarse en el convenio regulador es el relativo a la vivienda familiar, como ha tenido ocasión de afirmar recientemente esta Dirección General en resolución de 11 de abril de 2012, y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos (cfr. art. 96 CC); por lo que en modo alguno puede afirmarse que sea extraño al contenido genuino de dicho convenio el que uno de los cónyuges ceda su parte de vivienda a favor de los hijos del matrimonio.

En el caso de este expediente, la transmisión de la propiedad de la mitad indivisa de las fincas referidas al esposo se contempla como compensación por sus aportaciones dinerarias para la compraventa de aquellas y por el hecho de que la esposa no ha aportado ingresos al sostenimiento de las cargas del matrimonio desde el año 1992, así como por el compromiso del esposo respecto del pago de los préstamos hipotecarios. Además, el carácter de vivienda familiar que tiene atribuida el piso referido tiene como consecuencia que la cesión de la propiedad de la mitad indivisa de la misma —y del garaje situado en el mismo edificio— deba considerarse en este caso que constituye también contenido propio del convenio y, por atender a los aspectos que la crisis familiar hace necesario abordar, produce plenos efectos jurídicos una vez aprobado judicialmente.

Por último, tiene razón la registradora respecto de otras obligaciones contenidas en el concreto convenio regulador objeto de calificación, como son las relativas a la futura venta de las fincas referidas y reparto del precio que se obtenga, o al pago de cuotas futuras de préstamos hipotecarios, obligaciones que carecen de trascendencia real (cfr. arts. 1, 2 y 98 LH y 51.6.<sup>a</sup> RH, así como la resolución de 24 de abril de 2018). Por las mismas razones, tampoco es inscribible la prohibición de disponer, pues no se trata de una prohibición judicial sino convencional por acto que, como ha quedado expuesto, no tiene carácter gratuito (cfr. arts. 26 y 27 LH).

Resolución de 8-6-2022

BOE 6-7-2022

Registro de la Propiedad de Albaida.

#### PROHIBICIONES DE DISPONER: CANCELACIÓN.

Las prohibiciones de disponer no otorgan derecho real a nadie y no pueden cancelarse por renuncia del supuesto favorecido por ellas.

Como ha reiterado este Centro Directivo (véase resoluciones citadas en los «Vistos») siguiendo la doctrina más autorizada, las prohibiciones de disponer no son derechos reales, sino restricciones impuestas a un titular sin atribución de un correlativo derecho a otras personas. Al no atribuir derecho alguno al beneficiado por las restricciones dispositivas impuestas por el donante o causante, no cabe cancelación por renuncia de aquel y debe respetarse la voluntad del donante —o en su caso del causante que es la ley por la que se rige la sucesión (art. 675 CC)—. También puede el afectado por la prohibición de disponer solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida.

Resolución de 8-6-2022

BOE 6-7-2022

Registro de la Propiedad de Corralejo.

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

Se confirma la calificación de la registradora respecto de un caso de inmatriculación del artículo 205 por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Para resolver el presente caso hay que atender al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que regula la inmatriculación por doble título traslativo, en la redacción dada por la Ley 13/2015, aunque el título previo y el inmatriculador sean de fecha anterior a la entrada en vigor de la citada ley, pero su presentación se produce tras la entrada en vigor de la misma, siguiendo la doctrina de la resolución de este Centro Directivo de 29 de septiembre de 2017.

En el presente caso, las dudas de la registradora están bien fundamentadas, pues alega una posible doble inmatriculación, teniendo presente que los dos caminos que constituyen los lindes de la finca y de la parcela forman un ángulo, dentro del cual puede estar incluida la finca que se pretende inmatricular. Esta Dirección General ya se ha pronunciado en otros recursos con supuestos de hecho similares al que es objeto de recurso.

Reiteradamente ha declarado este Centro Directivo que en la inmatriculación por doble título público el registrador debe extremar el celo, para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación, teniendo el procedimiento del artículo 205 menores garantías, al no exigir la intervención de los titulares de los predios 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.

Respecto a la afirmación de la recurrente relativa a la inmatriculación de otras fincas situadas en el mismo sector de territorio, sin que la registradora alegara tener dudas en la identidad de la finca, no pueden ser mantenidas por esta Dirección General, atendida la independencia de la calificación registral, sin que vinculen a la registradora otras calificaciones registrales, incluso efectuadas por ella misma, en otros supuestos distintos, cuyas circunstancias pueden diferir de las que concurren en el presente caso.

Resolución de 8-6-2022

BOE 6-7-2022

Registro de la Propiedad de Novelda.

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: EXPEDICIÓN SIMULTÁNEA DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.**

Se considera que no cabe practicar anotación de embargo por débitos fiscales y, a petición del embargante, no expedir de forma simultánea la certificación de cargas.

Se debate en el presente recurso si es posible practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo en un procedimiento administrativo, sin la correlativa expedición de certificación de cargas, que expresamente no se considera

necesaria por el órgano de recaudación recurrente. La registradora entiende que el procedimiento registral no es rogado y que no cabe anotación sin la correlativa nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, aunque el procedimiento registral es rogado, una vez iniciado se rige por normas de orden público, no pudiendo los registradores, presentantes o interesados elegir qué asiento practicar, ni su duración, ni los efectos que deba producir al venir todas estas circunstancias predeterminadas por el legislador.

En conclusión, no cabe hablar de dos momentos o fases, como pretende el recurrente, pues solo se contempla reglamentariamente la práctica simultánea de dos asientos: la propia anotación y la nota marginal, sirviendo además la certificación registral para que por parte de la Administración se compruebe si se han realizado por su parte las notificaciones procedentes.

Resolución de 9-6-2022

BOE 6-7-2022

Registro de la Propiedad de Cáceres, número 1.

#### HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.

Se reitera que los legitimarios en el derecho común han de intervenir obligatoriamente en la partición de la herencia.

Ciertamente, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de la misma (art. 1057, párrafo primero, CC), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «*pars bonorum*», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «*pars valoris bonorum*». La necesaria intervención del legitimario ha sido exigida, entre otras, por la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1989.

En el presente caso los legitimarios de la causante son: el único hijo sobreviviente y, por premoriencia de la otra hija, los hijos de esta, nietos de la testadora. Así, no han intervenido en la escritura de partición dos de los nietos que son legitimarios. Por tanto, no habiendo contador-partidor designado para realizar la partición, se hace necesaria la intervención de esos nietos que no lo han hecho en la escritura de adjudicación de la herencia y no puede más que confirmarse la calificación. Alega el recurrente que la voluntad del testador es ley de la sucesión, y que además «se ve corroborada por las propias manifestaciones de los legitimarios mientras vivían». Ciertamente, la voluntad del testador es ley suprema en la partición, pero no absoluta, ya que tiene su límite en el respeto a los derechos de los legitimarios. Establece el último párrafo del artículo 814 del Código Civil que «a salvo las legítimas tendrá preferencia en todo caso lo ordenado por el testador». Por otra parte, las referidas manifestaciones fueron hechas por quien no llegó a ser legitimaria nunca por haber premuerto a la testadora.

Resolución de 9-6-2022

BOE 6-7-2022

Registro de la Propiedad de Águilas.

#### CANCELACIÓN: DERECHOS INSCRITOS SIN PLAZO DE EJERCICIO.

No concurriendo los requisitos previstos en la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, hay que acudir a la regla general del artículo 82 párrafo primero para cancelar un derecho de vuelo.

Respecto de la alegación de la 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», la resolución de 25 de octubre de 2018), plasmada en la resolución de 5 de diciembre de 2014 y reiterada en innumerables ocasiones (*vid.*, por todas, resolución de 26 de abril de 2006), 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 bien ha recordado el registrador, la resolución de 26 de octubre de 2007 pone de relieve que «ante la falta de constancia registral (y en el propio título inscrito) de los plazos (...), debe acudir 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)».

Se plantea la aplicación del artículo 210.1, regla octava. Este precepto legal alude a un plazo («cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse»), y respecto del derecho cuya cancelación se solicita no se había señalado un plazo para su ejercicio a partir del cual pudieran contarse los cinco años previstos en dicha normativa, por lo que no es aplicable a este supuesto concreto.

Resolución de 9-6-2022

BOE 6-7-2022

Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana.

#### SEGREGACIÓN: REQUISITOS.

Para la inscripción de una segregación es necesario acreditar la obtención de la preceptiva licencia y aportar la georreferenciación de las parcelas resultantes.

La innecesariedad de licencia para las segregaciones contenidas en un proyecto de reparcelación se fundamenta en la propia aprobación administrativa del instrumento reparcelatorio por ser acorde al planeamiento que desarrolla. En el presente caso, no solo no resulta acreditada la aprobación administrativa de las segregaciones de la cláusula séptima, pues la aprobación definitiva se refiere únicamente al proyecto incorporado, sino que el propio Ayuntamiento ha puesto de manifiesto la ilegalidad de las segregaciones pretendidas mediante escrito aportado en trámite de alegaciones que no hace sino confirmar la ausencia de aprobación administrativa. Por lo que procede confirmar el defecto señalado por el registrador en cuanto a la exigencia de licencia o declaración de innecesariedad para las segregaciones formalizadas en la escritura presentada.

No es que no sean admisibles las licencias adquiridas por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo admita, sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción. En el presente supuesto, no solo no se acredita la concesión de licencia por silencio, estando la Administración obligada a resolver de forma expresa, la cual solo podría ser confirmatoria del silencio positivo operado, en su caso, sino que según consta en la documentación del expediente, el Ayuntamiento, en trámite de alegaciones, y en un fundamentado escrito, sostiene la ilegalidad de la segregación pretendida y la inexistencia de silencio administrativo.

En este punto cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la segregación o división (*vid.* resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior. Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

Resolución de 10-6-2022

BOE 6-7-2022

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 20.

#### PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ALCANCE DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE DECLARA LA NULIDAD DE CLÁUSULAS ABUSIVAS DICTADA TRAS LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD A UN TERCERO.

A la luz de la sentencia del TJUE de 17 de mayo de 2022, no puede cancelarse la inscripción de dominio practicada a favor de terceros adjudicatarios en la subasta en virtud de una resolución judicial dictada con posterioridad a la adjudicación y que declara la nulidad del procedimiento por existir cláusulas abusivas.

La cuestión relativa al control del carácter abusivo de los pactos contenidos en un contrato que ha dado lugar a un procedimiento de ejecución y su relación con los efectos de la cosa juzgada de las resoluciones judiciales firmes dictadas en dicho procedimiento ha sido enormemente controvertida. Así, en su reciente sentencia de 17 de mayo de 2022, número de expediente C-600/19, el Tribunal 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.

El Tribunal Supremo, en su sentencia de la Sala Primera número 414/2015, de 14 de julio, ha afirmado sobre el particular: «En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento

de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991), pero 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 de a 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».

Por otra parte, como consta en los Hechos, en el presente caso, la resolución judicial que pone fin al incidente sobre el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado del crédito garantizado por la hipoteca se dicta cuando la finca está ya inscrita a favor de los adjudicatarios no ejecutantes en virtud del testimonio del decreto de adjudicación. Por tanto, se trata, no solo de propietarios que han adquirido su derecho desde la expedición del testimonio del decreto de adjudicación, sino de titulares protegidos por la eficacia del Registro de la Propiedad. De acuerdo con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea recogida en la citada sentencia de 17 de mayo de 2022, los terceros propietarios han de quedar protegidos frente a posibles reclamaciones sobre el carácter abusivo de alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario. Desde este punto de vista, el mandamiento objeto de calificación contraviene la doctrina de dicha sentencia, porque ordena la cancelación de la inscripción realizada en favor de quienes habían adquirido la titularidad de la finca por virtud de la adjudicación acordada en el procedimiento de ejecución.

En relación con la calificación registral de documentos judiciales, esta ha de ceñirse a los límites que señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que, en ningún caso, permite al registrador revisar el fondo de las resoluciones judiciales. A la vista de lo señalado en la mencionada sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, 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, solo se podrá acordar la reparación al deudor, en el juicio que corresponda (art. 698 LEC), 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.

Resolución de 10-6-2022

BOE 6-7-2022

Registro de la Propiedad de Alicante, número 4.

#### **PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

No cabe sostener la negativa del registrador a tramitar el procedimiento del artículo 199 si no se alega la coincidencia de la finca con otra superficie ya inscrita o con el dominio público.



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.

De la nota de calificación registral no resulta alusión alguna a que la georreferenciación pretendida coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, ni a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, ni a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. El único reparo que opone el registrador para iniciar el procedimiento es relativo a la disparidad entre la descripción registral de las fincas afectadas y la nueva descripción que de cada una de ellas se hace ahora. También objeta que hay una finca que se describe como «resto, sin inscripción registral». Como se ha razonado, tanto el procedimiento registral del artículo 199 como el notarial del artículo 201.1 son procedimientos «especialmente cualificados» a estos efectos, ya que «incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público —registrador o notario, según el caso— competente para su tramitación».

Por tanto, aplicando la normativa y doctrina antes reseñada al caso concreto que nos ocupa, ha de concluirse que la negativa del registrador a la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria solo ha de ser confirmada en lo que se refiere a la finca sin inscripción registral, pues este procedimiento no es hábil para obtener la inmatriculación georreferenciada de fincas no inmatriculadas, sino para obtener la inscripción de la georreferenciación correspondiente a fincas previamente inmatriculadas.

Resolución de 13-6-2022

BOE 7-7-2022

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5.

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITE DE LA CIFRA DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.**

El límite de responsabilidad hipotecaria por cada uno de los conceptos imputados al entregar al ejecutante cantidad que supere dicho límite si existen acreedores posteriores con cargas inscritas o anotadas antes de la expedición de la certificación de cargas.

El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, solo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos

en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite.

La cifra de responsabilidad hipotecaria que resulta de la inscripción de la hipoteca tiene como principal misión garantizar a los titulares de cargas posteriores que, si el precio de adjudicación es superior a esa cifra, el sobrante se destinará a la satisfacción de esos créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores.

En el presente expediente, dado que existen cargas posteriores a la hipoteca ejecutada que se reflejaron oportunamente en la certificación de dominio y cargas expedida conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe constar con absoluta claridad que dicha cantidad ha quedado depositada a disposición de esos titulares de cargas posteriores (art. 692 LEC y 132 LH).

Resolución de 13-6-2022

BOE 7-7-2022

Registro de la Propiedad de San Agustín de Guadalix.

#### **HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EN LOS CASOS DEL ARTÍCULO 153 BIS.**

En los casos de hipotecas flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria el plazo de duración de la hipoteca opera como plazo de caducidad del asiento, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario.

La naturaleza de la hipoteca tiene gran importancia práctica ya que, como viene reiterando este Centro Directivo, en «las hipotecas en garantía de una cuenta corriente de crédito», el plazo o duración que se estipula lo es del crédito, llegado el cual es cuando comienza a contar el plazo de prescripción de la acción real hipotecaria, por lo cual la inscripción de hipoteca no se podrá cancelar por caducidad hasta el transcurso de 21 años desde la fecha de finalización de la última de las prórrogas posibles del crédito (art. 8, párrafo quinto, LH). Sin embargo, en las «hipotecas flotantes», o en aquellas que se haya pactado una caducidad convencional, el plazo estipulado lo es de la hipoteca y, por tanto, la inscripción respectiva podrá cancelarse por caducidad llegado el término pactado o la última de sus prórrogas posibles (arts. 82, párrafo segundo, y 153 bis LH).

A estos efectos debe recordarse que el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria eleva el plazo de duración de la hipoteca flotante, cualquiera que fuere el número, clase o naturaleza de las obligaciones garantizadas ya que no distingue a este respecto, al carácter de requisito estructural o de constitución de la misma, de tal manera que sin el mismo no se podrá inscribir la hipoteca. Esta regla general expuesta es también aplicable a la cancelación por caducidad de las hipotecas flotantes por cuanto en estas la caducidad del asiento registral, aunque no se encuentra condicionada a la presunción de prescripción de acción real hipotecaria

(y consecuentemente a que aparezca posteriormente al cierre de la cuenta corriente o al último plazo del préstamo una nota marginal de inicio de la ejecución hipotecaria), sino que opera de forma automática llegado el término pactado en la escritura de constitución de la hipoteca; se encuentra también imposibilitado desde el momento que consta en el Registro de la Propiedad la nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

Respecto de la posible indebida expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos y de la extensión de la repetida nota marginal, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, sentencia de 22 de mayo de 2000 (*vid.*, por todas, la resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la corrección jurídica de la extinción del asiento de nota marginal de expedición de certificación ya practicado, o las actuaciones efectuadas por un órgano judicial, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

Por último, en cuanto al tercer defecto de la nota de calificación, es decir, si el recurrente, que es el adquirente en contrato privado de la finca gravada, sin inscripción en el Registro, está legitimando para solicitar la cancelación de la inscripción de hipoteca, se trata de una cuestión que debe ser analizada desde la consideración, antes expuesta, de que, en realidad, nos encontramos ante una hipoteca flotante y que en estas debe fijarse necesariamente un plazo concreto de duración de la hipoteca, plazo cuyo vencimiento opera como un supuesto de caducidad del asiento registral que se cancelará de oficio por el registrador de la propiedad en los supuestos de aplicación del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario (expedición de certificación o práctica de un asiento respecto de la finca).

Resolución de 14-6-2022

BOE 7-7-2022

Registro de la Propiedad de Hoyos.

#### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL AFECTADO EN EL PROCEDIMIENTO.**

Para poder cancelar una hipoteca como consecuencia de una sentencia dictada en procedimiento declarativo es necesario que el titular registral haya sido parte en dicho proceso.

En relación con el defecto relativo a la falta de notificación del acreedor hipotecario, el problema a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

En el supuesto de hecho que motiva este recurso, el titular registral afectado por la acción interpuesta, esto es, el propietario, ha sido debidamente demandado.

Si la acción entablada no fuera más allá del ejercicio de una acción declarativa, no sería necesario la notificación al acreedor hipotecario para la procedencia de la inscripción de la sentencia, pues esta en nada pondría en cuestión su derecho inscrito. Sin embargo, la sentencia dictada no se limita a resolver una acción declarativa de propiedad, sino que también se decreta «la nulidad parcial de los asientos registrales de tales fincas». El decreto de cancelación parcial de la inscripción afecta plenamente al acreedor hipotecario, pues debe tenerse en cuenta que se debe proceder a la rectificación de la descripción de la finca hipotecada, e incluso la hipoteca pasaría a recaer sobre una finca distinta en la realidad física de la que proclama el Registro.

Resolución de 14-6-2022

*BOE 7-7-2022*

Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana.

#### VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: DESCALIFICACIÓN.

Se confirman las dudas que manifiesta el registrador para poder hacer constar la descalificación de una VPO.

Para decidir sobre las cuestiones planteadas en este expediente debe comenzarse por recordar que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Pasando a examinar las cuestiones de fondo que suscita este expediente, en particular las dudas expuestas por el registrador respecto a la identificación del expediente de protección oficial afectante a la vivienda cuya descalificación se pretende, deben estimarse justificadas a tenor de los documentos presentados y el historial registral. Existiendo dos expedientes de calificación afectantes a la promoción, concurren circunstancias que apoyan las dudas del registrador, como son la referencia en la nota marginal de la finca matriz de 22 de abril de 1993 al componente 102 y la propia fecha de esta nota en la finca 16000 coincidente con la correspondiente al expediente 35-1G-0054/89-26. Sin que proceda hacer valoración alguna respecto al contenido de la nota simple que sirvió de base a la solicitud de descalificación ni a la documentación posterior aportada en fase de alegaciones por los motivos expuestos en el fundamento segundo de la presente resolución.

Resolución de 15-6-2022

*BOE 7-7-2022*

Registro de la Propiedad de Vigo, número 3.

#### HERENCIA: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO.

Se recuerdan los requisitos para usar esta vía de inscripción, siendo imprescindible que verdaderamente se trate de un caso de heredero único.

Los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 79 del Reglamento Hipotecario contemplan el supuesto de heredero único, sin que exista persona con derecho a

legítima, y en este supuesto la inscripción registral se produce en virtud del título sucesorio que enumera el párrafo primero del citado artículo 14 (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) El requisito esencial es que se trate de heredero único sin persona alguna con derecho a legítima.

Para reanudar el tracto (aun cuando sea en su modalidad de tracto abreviado), deben presentarse todos los títulos intermedios y, en su defecto, acudir a los procedimientos especiales para la correspondiente reanudación.

Por otra parte, debe también mantenerse la objeción opuesta por la registradora consistente en que no se trata de instancia de heredero único, pues, en realidad está suscrita por una coheredera de la heredera única.

Resolución de 15-6-2022

BOE 7-7-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 25.

#### HERENCIA: SUSTITUCIONES FIDEICOMISARIAS.

Después de aclarar la interpretación más adecuada a una cláusula testamentaria que habla de sustitución, se señala que, dado que en el Registro se ha inscrito como sustitución fideicomisaria, para rectificarla es preciso el consentimiento de la llamada como sustituta.

Respecto de la calificación positiva del registrador, ha señalado reiteradamente esta Dirección General que de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el interpuesto es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Solo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias, y no frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de este; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso solo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso contra la calificación registral.

Del artículo 675 del Código Civil 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; 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; que, recogiendo la doctrina asentada por la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1985, en la interpretación de los actos testamentarios, la principal finalidad es investigar la voluntad real, o al menos probable del testador en sí misma, sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de las circunstancias, incluso externas del testamento, y de completar aquel tenor literal con el elemento lógico, el teleológico

y el sistemático; y que 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 aquel 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.

En esta cuestión de la interpretación de sustituciones fideicomisarias, el Código Civil tiene normas especiales para ello: el artículo 783 establece que «para que sean válidos los llamamientos de sustitución fideicomisarias, deberán ser expresos»; y el artículo 785 determina que no surtirán efecto «las sustituciones fideicomisarias que no se hagan de una manera expresa, ya dándoles ese nombre, ya imponiendo al sustituido la obligación terminante de entregar los bienes a un segundo heredero». Como alega el registrador, este Centro Directivo, relativo a esta materia, ha afirmado que no es imprescindible la utilización de la expresión «sustitución fideicomisaria», o un equivalente técnico de la misma, siempre que en el testamento quede clara la voluntad del testador y no haya oscuridad alguna en su expresión del deber de conservar y transmitir a un segundo heredero. En esta cláusula debatida, siendo que no se utiliza la expresión «sustitución fideicomisaria» ni equivalente técnico alguno, lo cierto es que, en el testamento, aun cuando no hay oscuridad, no queda clara la voluntad del testador en el sentido calificado por el registrador. Lo que sí es claro es que no se menciona de forma cristalina ninguna obligación de entregar los bienes a un segundo heredero. Esto, habiendo intervenido en la redacción un notario, está lejos de permitir considerar que se haya establecido una sustitución fideicomisaria. En consecuencia, la interpretación de que se trata de la misma sustitución vulgar como supletoria para la falta de descendientes es lógica.

Este supuesto concreto tiene connotaciones especiales, dado que ha sido inscrita la carga fideicomisaria y lo que se recurre es la negativa a la rectificación. Y, con independencia del error que se haya podido producir en la interpretación de la cláusula, lo cierto es que se ha generado una expectativa a favor de la hermana del testador; por lo que se hace necesaria su intervención —o la de su representante legal— para la subsanación y rectificación de la inscripción, o, en su defecto, una resolución judicial.

Resolución de 15-6-2022

BOE 7-7-2022

Registro de la Propiedad de La Palma del Condado.

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: ÁMBITO.**

En principio, dado el objeto del expediente de reanudación de tracto, no es necesario notificar a los titulares de fincas colindantes. Si además se pretende

una rectificación de cabida, será preciso tramitar un procedimiento del 199 de la Ley Hipotecaria o un expediente notarial del 201.

Para resolver el recurso, hay que atender en primer lugar a la doctrina establecida por este Centro Directivo en la resolución de 10 de marzo de 2017, por la cual si, presentados dos documentos, es evidente la conexión entre ambos, su calificación ha de ser conjunta. En el presente caso, esa conexión es más que evidente, porque para poder inscribir la compraventa, que el notario autoriza antes que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, a pesar de haber conocido por la publicidad registral, que el transmitente no es titular registral, previamente debe rectificarse el tracto sucesivo interrumpido.

El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional de lograr la inscripción, por lo que el registrador ha de ser riguroso en la calificación registral de la documentación aportada al expediente, para comprobar si existe (como exige la regla primera del art. 208) una auténtica interrupción del tracto. La reanudación del tracto sucesivo interrumpido solo tiene por objeto la reanudación de la interrumpida cadena de titularidades que caracteriza el principio hipotecario del tracto sucesivo interrumpido, regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Pero, no se desprende de la dicción del artículo 208 de la Ley Hipotecaria que su objeto sea también la rectificación de la superficie, sin que ello pueda derivarse de las remisiones al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. El registrador en la certificación inicial, al expresar la descripción actualizada de la parcela catastral que se corresponde con la finca registral puede estar expresando dudas en la identidad de la finca por las diferencias descriptivas, pero la resolución de las mismas no debe ser, necesariamente, objeto de resolución en la tramitación notarial de un expediente para la reanudación del tracto interrumpido, si no hay solicitud expresa del promotor del expediente.

Por ello los colindantes, tanto registrales como catastrales, no pueden entenderse incluidos en la remisión que el artículo 208, regla segunda, norma tercera hace en cuanto a los «interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203», pues la remisión se hace no a la totalidad de los destinatarios de las notificaciones previstas en este último precepto en el ámbito de los expedientes de inmatriculación, sino solo a los que estando mencionados en dicha norma puedan ser considerados como «interesados» en el expediente de reanudación del tracto sucesivo, entre los que no figuran, por las razones apuntadas, los colindantes.

En relación con la modificación de la descripción de la finca. Ha de señalarse que la finca consta inscrita con una superficie de ocho varas de frente por tres de fondo y su corral sesenta varas cuadradas y según la nueva descripción que se pretende inscribir tiene una superficie de 180 metros cuadrados. Consecuentemente, la superficie registral de ocho varas de frente por tres de fondo y su corral de sesenta varas cuadradas son 84 varas cuadradas, equivalentes en su máxima expresión (912 milímetros) a 76,608 metros cuadrados y en su superficie ordinaria de vara de Burgos de 71,88783 metros cuadrados. Siendo así que la nueva superficie con la que se pretende inscribir la finca es de 180 metros cuadrados. Por ello no se trata, como dice el notario recurrente, de una mera conversión de superficie, sino de la pretensión de registración de un exceso de cabida que al exceder del 10% deberá tramitarse bien por el expediente del 199 de la Ley Hipotecaria, bien por el expediente del 201 de la Ley Hipotecaria.



Resolución de 20-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Pedreguer.

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: EXPEDICIÓN SIMULTÁNEA DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.**

Se considera que no cabe practicar anotación de embargo por débitos fiscales y, a petición del embargante, no expedir de forma simultánea la certificación de cargas.

Se debate en el presente recurso si es posible practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo en un procedimiento administrativo, sin la correlativa expedición de certificación de cargas, que expresamente no se considera necesaria por el órgano de recaudación recurrente. La registradora entiende que el procedimiento registral no es rogado y que no cabe anotación sin correlativa nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, aunque el procedimiento registral es rogado, una vez iniciado se rige por normas de orden público, no pudiendo los registradores, presentantes o interesados elegir qué asiento practicar, ni su duración, ni los efectos que deba producir al venir todas estas circunstancias predeterminadas por el legislador.

En conclusión no cabe hablar de dos momentos o fases, como pretende el recurrente, pues solo se contempla reglamentariamente la práctica simultánea de dos asientos: la propia anotación y la nota marginal, sirviendo además la certificación registral para que por parte de la Administración se compruebe si se han realizado por su parte las notificaciones procedentes.

Resolución de 20-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Estella-Lizarra, número 1.

**OBRA NUEVA: OTORGADA POR EL TITULAR DE LA PARTICIPACIÓN INDIVISA QUE ESTÁ INMATRICULADA.**

Aunque la regla general es que para inscribir una declaración de obra nueva es necesario el consentimiento de todos los cotitulares, otra ha de ser la solución cuando solo interviene el titular de la única participación indivisa que está inmatriculada.

Ciertamente, según la doctrina de esta Dirección General (cfr. resoluciones de 11 de diciembre de 2012, 12 de enero de 2015, 29 de marzo de 2017, 4 de septiembre de 2020 y 6 de junio de 2022), es necesaria la intervención de los condueños para la declaración de obra nueva conforme a las normas que rigen la comunidad romana en nuestro Código Civil. Lo que ocurre es que, en el presente caso ni de los asientos registrales ni de la escritura calificada resulta la existencia de ningún copropietario; antes bien, en dicho título manifiesta el otorgante ser el único propietario de la finca. Cuestión diferente es la trascendencia que haya de tener el hecho de que respecto de una participación indivisa de la finca —una dieciseisava parte—, que no figura inmatriculada, el otorgante se limite a declarar que pertenece por donación que no se acredita.



Resolución de 20-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Mahón.

**PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

A la vista de los requisitos y efectos de la inscripción de bases gráficas, ha de valorarse la existencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

En el presente caso, se da la circunstancia de que el propietario de la finca objeto del expediente declaró en escritura pública de obra nueva que la superficie real de su finca que solicita inscribir a través del procedimiento del artículo 199 era de 231,17 metros cuadrados, superficie coincidente con la del certificado técnico incorporado a dicha escritura. Y, sin embargo, el procedimiento se tramita con un informe de validación catastral efectuado por un técnico distinto y por una superficie distinta, en concreto, de tan solo 222 metros cuadrados, sin que constara que esa concreta georreferenciación de 222 metros cuadrados estuviera expresamente aprobada ni autenticada por el propietario de la finca. Por tanto, no era correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en esas circunstancias, sin que el registrador solicitara y obtuviera previamente la aprobación expresa del propietario a esa georreferenciación y superficie contradictoria con la previa manifestación del mismo propietario en el documento público presentado.

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.

Cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito. 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». En segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto 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». En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria proclama que alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación

gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria.

Ciertamente, la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí solo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. Aunque es sabido que la mera constancia registral de la referencia catastral dada la laxitud de los requisitos legales para ello y la limitación de sus efectos, conforme a los artículos 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no supone ni rectificación de la superficie registral inscrita sí que es un dato indicio que permite ubicar geográficamente a la propia finca registral, aunque no delimitar con precisión sus linderos ni superficie interior. Procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, —como ya se dijo en la resolución de 21 de septiembre de 2020— «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

Resolución de 21-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, número 2.

#### DERECHO DE SUPERFICIE: NO NECESITA LICENCIA.

Ni en la legislación estatal ni en la autonómica andaluza está prevista la necesidad de licencia para inscribir un derecho de superficie.

Es conocido que las comunidades autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo —fundamento jurídico quinto— y 164/2001, de 11 de julio —fundamento jurídico cuarto—), lo que en el caso de Andalucía se realiza en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

El registrador cita como fundamento de su calificación varias resoluciones de esta Dirección General que abordan la cuestión relativa a la naturaleza de las licencias urbanísticas, pero se refieren a supuestos en los que legalmente, y como requisito necesario para lograr la inscripción registral del acto jurídico en cuestión, es necesaria la previa obtención de la correspondiente licencia administrativa. Sin embargo, respecto del derecho de superficie no hay precepto alguno en la legislación estatal (arts. 53 y 54 de la Ley de Suelo y Rehabilitación

Urbana), ni en la legislación autonómica (la mencionada Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), que imponga la previa obtención de ningún tipo de licencia administrativa como requisito para que los notarios puedan autorizar y los registradores inscribir escrituras en virtud de las cuales se constituya un derecho de superficie, cualquiera que sea el contenido de este.

Resolución de 21-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Elche, número 4.

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: EXPEDICIÓN SIMULTÁNEA DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.**

Se considera que no cabe practicar anotación de embargo por débitos fiscales y, a petición del embargante, no expedir de forma simultánea la certificación de cargas.

Se debate en el presente recurso si es posible practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo en un procedimiento administrativo, sin la correlativa expedición de certificación de cargas, que expresamente no se considera necesaria por el órgano de recaudación recurrente. La registradora entiende que el procedimiento registral no es rogado y que no cabe anotación sin correlativa nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, aunque el procedimiento registral es rogado, una vez iniciado se rige por normas de orden público, no pudiendo los registradores, presentantes o interesados elegir qué asiento practicar, ni su duración, ni los efectos que deba producir al venir todas estas circunstancias predeterminadas por el legislador.

En conclusión no cabe hablar de dos momentos o fases, como pretende el recurrente, pues solo se contempla reglamentariamente la práctica simultánea de dos asientos: la propia anotación y la nota marginal, sirviendo además la certificación registral para que por parte de la administración se compruebe si se han realizado por su parte las notificaciones procedentes.

Resolución de 21-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Archena.

#### **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

La rectificación de los asientos registrales ha de ajustarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

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 registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el título VII. El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. art. 217 LH y resolución de 9 de noviembre de 2009).

En el caso que nos ocupa, la calificación debe ser confirmada ya que, con independencia de que el interesado ponga de manifiesto determinadas circunstancias que a su juicio no deben constar en los libros del Registro, lo que se solicita es directamente la cancelación de dicha inscripción (ni siquiera se insta la rectificación). El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria establece que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y la rectificación de dichos asientos debe llevarse en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. El mero acuerdo del titular registral no puede provocar la cancelación registral solicitada sin una causa con trascendencia jurídica que la sustente y la rectificación de los asientos requerirá ajustarse al procedimiento previsto para ello, en el que se precisará la conformidad del registrador y, en caso contrario, resolución judicial (cfr. arts. 217 y 218 LH y 329 RH).

Resolución de 21-6-2022

BOE 26-7-2022

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

#### **HIPOTECA: PRÉSTAMOS USURARIOS Y CLÁUSULAS ABUSIVAS.**

La legislación de protección de consumidores y cláusulas abusivas es de naturaleza y efectos diferentes a la de préstamos usurarios, debiendo seguirse en cada caso el procedimiento judicial adecuado.

Calificado un préstamo como usurario por la razón que sea, los prestatarios han de devolver exclusivamente el capital prestado, con deducción de los intereses ya satisfechos al prestamista, considerándose aquel nulo total y radicalmente, y la hipoteca concertada en su garantía debe quedar también extinguida, su inscripción cancelada y, en su caso, el procedimiento de ejecución comenzado sobreseído, dada la naturaleza accesorio de la hipoteca y dependiente de la obligación principal. Por su parte, el procedimiento establecido para la declaración de préstamos usurarios es el proceso ordinario correspondiente según la cuantía del préstamo. Pero, aunque lo habitual es que se entable la demanda de nulidad de los préstamos por razón de usura a través del procedimiento declarativo correspondiente, es cierto que en ocasiones en la práctica procesal actual de nuestros tribunales, se enjuicia tal declaración de nulidad en el cauce de la propia ejecución hipotecaria, al amparo de una interpretación extensiva de la causa de oposición primera del número 1 del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento

Civil: «extinción de la garantía o de la obligación garantizada», sin obligar a las partes a acudir a un procedimiento declarativo ordinario, por lo que desde esta perspectiva, el auto y providencia calificados podrían considerarse congruentes con el fallo que se pretende inscribir.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que ese trámite de oposición procesal, en el supuesto que se examina, ya ha transcurrido y que, como consta en el fundamento de Derecho segundo, la providencia de fecha 24 de junio de 2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Torrox que reabre el mismo, lo hace exclusivamente a los efectos de conceder un nuevo plazo para la interposición del incidente extraordinario de oposición basado en el carácter abusivo de una cláusula contractual, reconocido en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que se refiere específicamente a la oposición «basada en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Dicha disposición transitoria tercera solo permite reabrir el plazo del incidente de oposición a la ejecución hipotecaria, en los concretos términos expuestos, para examinar el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible; pero no para admitir la oposición del ejecutado que se funde en otras causas, ya se encuentren estas o no recogidas en el artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que desde esta perspectiva sí se puede considerar incongruente el fallo con el procedimiento o cauce habilitado procesalmente.

La cuestión de la posible concurrencia de las normativas citadas en los supuestos de préstamos hipotecarios, ha sido tratada por las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2012 y 2 de diciembre de 2014, en las que si bien se declara que las partes pueden alegar inicial y simultáneamente dichas normativas en orden a su posible aplicación al caso concreto de que se trate, su aplicación conjunta o integrada resulta incompatible al tratarse de controles causales de distinta configuración y alcance, con ámbitos de aplicación propios y diferenciados. En este ámbito interesa destacar, como hacen las citadas sentencias, entre otras, las siguientes diferencias técnicas en torno a la respectiva aplicación de estas causas de oposición. Por tanto, en aplicación del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que permite al registrador de la propiedad calificar «la congruencia del mandato o resolución judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado», en este caso tal defecto se considera ajustado a Derecho.

Por lo que respecta al segundo defecto de la nota de calificación, es decir, a la circunstancia de no haber sido parte en dicho incidente de oposición el titular registral vigente de la hipoteca, como ha manifestado este Centro Directivo (*vid.*, por todas, las resoluciones de 5 de febrero de 2018 y 15 de octubre de 2021) el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar o cancelar el vigente, es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento adecuado en el que este haya sido parte. La cesión del crédito hipotecario es un contrato traslativo de crédito que se perfecciona por el mero consentimiento de cedente y cesionario, sin necesidad de acto alguno de entrega o traspaso posesorio del derecho

cedido para dejar de ser titular del mismo (sentencias del Tribunal Supremo de 28 de junio de 1989 y 14 de febrero de 2009), pero que para que la transmisión de la hipoteca produzca efectos frente a terceros, necesita de la inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el criterio general del sistema hipotecario español de inscripción declarativa, a pesar de que la inscripción de la hipoteca tenga carácter constitutivo. Una cosa es que el cesionario nuevo acreedor no esté protegido por los efectos de la fe pública registral frente al deudor en un supuesto de declaración de nulidad de un préstamo hipotecario por usura, y otra distinta que, iniciada la tramitación del correspondiente incidente procesal para declarar tal nulidad después de la inscripción de la cesión del crédito hipotecario, de la notificación de la misma al Juzgado ante el que se tramita la ejecución, y de haberse operado la sucesión procesal, la cancelación registral de la inscripción de la hipoteca pueda practicarse sin que el cesionario —titular registral de la hipoteca— haya sido parte en el mismo. Lo que ocurre en el presente expediente, es que la inscripción de la cesión del crédito hipotecario se produce con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas y su constancia registral y del inicio de la ejecución hipotecaria por nota marginal (art. 688 LEC). Es decir, el cesionario del crédito hipotecario tuvo conocimiento registral, por el principio de publicidad material, de que su crédito hipotecario se encontraba en ejecución, por lo que a él le incumbía el personarse en el procedimiento e instar la sucesión procesal (cfr. art. 17 LEC), proveyendo lo que en defensa de su crédito estimara preciso y para que se entiendan con él todos los trámites de la ejecución.

Resolución de 22-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 28.

#### PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y OTROS TIPOS.

La regla recogida en el artículo 17 de la LPH respecto de las viviendas de uso turístico no es aplicable a otras categorías, tales como la hospedería o las viviendas de alquiler vacacional.

La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas. Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. arts. 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), solo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado duodécimo 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 turística de las viviendas.

Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione 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 a los que se refiere la norma estatutaria debatida, como es el de hospedería o vivienda vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística, a los que se refiere la norma estatutaria debatida, o a la obligación de destinar las viviendas a uso residencial habitual.

Resolución de 22-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 3.

#### TITULARIDAD *OB REM*: REQUISITOS PARA LA TRANSMISIÓN.

Tras analizar la naturaleza y efectos de las titularidades *ob rem*, se afirma que es suficiente para inscribir las adjudicaciones hereditarias que se describan las fincas principales y se haga referencia las *ob rem* por remisión a sus datos registrales.

La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de «*ob rem*» de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca «*ob rem*» corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. La alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad «*ob rem*» deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de ahí se desprende que el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad «*ob rem*» de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. De ello se deduce que en la inscripción de la finca vinculada lo que debe figurar es su configuración jurídica debidamente constituida como titularidad «*ob rem*» y la determinación precisa de todas y cada una de las fincas registrales principales, pero sin que sea esencial para entender cumplido el principio de especialidad la identificación individual de cada titular, ya que esta derivará necesariamente de la titularidad de la finca principal.

En el presente caso estamos ante una inexactitud registral en tanto en cuanto el asiento publica la titularidad en favor de una persona que conforme resulta del propio Registro no puede ser titular de ella, toda vez que no es titular de la finca principal, sin que pueda alegarse falta de tracto sucesivo dado que el tracto al que en los supuestos de titularidad «*ob rem*» debe atenderse es al de la finca principal (tracto sustantivo) no al de la subordinada. El carácter de titularidad «*ob rem*» que figura en la inscripción de la finca subordinada impide que su titular registral pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría (art. 38 LH).



Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando delimitados todos sus contornos de tal modo que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Descritas las fincas principales y con ellas las titularidades «*ob rem*», aunque lo sea por su referencia a los datos registrales y sus cuotas pormenorizadas, los elementos vinculados son titularidades «*ob rem*», que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, como ha quedado expuesto. En definitiva, no ofrece duda al registrador la identidad de las fincas a los efectos de la calificación por lo que se han cumplido las exigencias del denominado principio de especialidad.

Resolución de 22-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera.

#### PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS DE LAS ORDENADAS EN PROCEDIMIENTOS PENALES O ADMINISTRATIVOS.

Siguiendo la doctrina de la Dirección General se considera que la existencia de una anotación de prohibición de disponer ordenada en un proceso penal impide la inscripción de una disolución de condominio, aunque sea otorgada en fecha anterior a la anotación.

Es reiterada la doctrina de esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los «Vistos») que la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer no es aplicable en los procedimientos penales, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas. Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. La interpretación más correcta de la eficacia de la medida cautelar de prohibición de disponer judicialmente acordada sobre una cuota indivisa, es denegar la inscripción de la disolución de comunidad y consiguiente división material que se realice sin consentimiento del juez de lo Penal que la ordenó, pues de lo contrario sería fácilmente eludible mediante la realización de actos divisorios que la pudieran perjudicar.

Resolución de 27-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Málaga, número 4.

#### PROPIEDAD HORIZONTAL: AGRUPACIÓN DE PISOS O LOCALES.

Se confirma la doctrina de la validez de las cláusulas estatutarias que permiten la división o agrupación de elementos privativos sin consentimiento de la comunidad.



Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la división o segregación y la agrupación 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. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Y aunque, en general, el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal exige para los acuerdos no regulados expresamente en el mismo precepto, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, «la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación», esta regla de unanimidad ha quedado flexibilizada después de las modificaciones llevadas a cabo en dicha ley.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, la resolución de 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. En el supuesto objeto de este expediente, en la escritura se recoge específicamente el contenido de los estatutos, debidamente inscritos en el Registro, de los que resulta que «los propietarios del bloque mientras ostenten la propiedad de algunos de los locales o pisos que integran el edificio, se reservan el derecho de proceder a la división de los mismos para formar otros más reducidos e independientes y también aumentarlos por agregación, todo ello sin necesidad del previo consentimiento de la junta de propietarios, distribuyendo las cuotas de participación que tuviera asignado el local o piso objeto de división o agrupación entre las nuevas así formadas, pero sin alterar las restantes cuotas de las demás viviendas o locales a los que dicha división o agrupación no afecte ya que ello no implica alteración ni perjuicio, al quedar inamovibles sus respectivas cuotas».

En primer lugar, la registradora considera que la referencia a los propietarios del bloque únicamente puede entenderse, en una interpretación lógica, como los propietarios originales de la división horizontal que se constituye o los promotores de la misma, y no a los propietarios sucesivos adquirentes posteriores. Este criterio debe ser confirmado.

En segundo lugar, señala la registradora que los estatutos se refieren solo a la división de los locales o pisos para formar otros más reducidos e independientes y también aumentarlos por agregación, pero no incluye la agrupación aun cuando se menciona posteriormente, lo que se puede deber a un error de transcripción. Este criterio no puede ser confirmado, pues, como alega el notario recurrente, la redacción de los estatutos data de 1976, mientras que la reforma hipotecaria que innovó los citados artículos del Reglamento es de 1982.

Resolución de 27-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Benabarre.

URBANISMO: LICENCIA CONDICIONADA.

Es inscribible la obra nueva en construcción amparada por una licencia sometida a condición, aunque no lo será la segregación y cesión de suelo que

comporta dicha condición hasta tanto dichos actos jurídicos se ejecuten con todos sus requisitos.

Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (*vid.*, entre otras, la resolución de 31 de octubre de 2019), es pacífico, doctrinal y jurisprudencialmente, que la urbanística es, como toda licencia, un acto de autorización, si bien limitada a las de edificación, uso del suelo, y del subsuelo. La finalidad de este tipo de licencias es verificar si la actividad proyectada es conforme con la ordenación urbanística aplicable, representando, en este sentido, una técnica de control de la legalidad urbanística, que suprime el obstáculo para el ejercicio de derechos preexistentes y no los crea, pues es meramente declarativa de tales derechos del solicitante, ya atribuidos por el ordenamiento urbanístico y el Derecho civil. Es perfectamente posible sujetar las licencias a «*conditio iuris*», esto es, a los requisitos urbanísticos legalmente exigidos —*vid.* artículo 16.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2002—, cuya constancia registral está expresamente prevista —artículos 51 de la Ley de Suelo y 74 del Real Decreto 1093/1997—, en principio, bajo un régimen de publicidad noticia.

Así, entre los actos administrativos inscribibles, se hace mención expresa de «las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes» —artículo 65.1.d) de la Ley de Suelo y Resoluciones de 14 de mayo de 2005, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011 y 22 de junio de 2013—. Ello no supone que todas las condiciones que pueda contener un acto administrativo y cuyo reflejo registral se acuerde sean susceptibles de acceso al Registro, pues el tratamiento de este tipo de determinaciones urbanísticas de base legal y afectantes a fincas concretas, pero de efectos jurídicos limitados, debe resultar coherente con las normas reguladoras del Registro de la Propiedad, entre los cuales se encuentra señaladamente la expulsión del contenido de los libros registrales de toda mención de derechos o gravámenes o limitaciones dispositivas de efectos jurídico reales susceptibles de inscripción separada y especial que deben acomodarse a sus requisitos propios de constitución —artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria—.

El legislador aragonés permite promover la edificación de parcelas que todavía no han alcanzado la condición de solar siempre y cuando se asuma la obligación de completar simultáneamente la urbanización necesaria y se disponga de la disponibilidad civil del terreno para ello, facilitando así que el propietario pueda evitar plazos y costes innecesarios, así como mejores condiciones de financiación para la materialización de su aprovechamiento urbanístico.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha tenido ocasión de estudiar el tratamiento de los distintos actos de segregación y cesión con destino a vial público, siendo de interés citar la resolución de 15 de julio de 2015 cuando recuerda que las cesiones gratuitas de terreno al Ayuntamiento pueden ser de dos tipos: las voluntarias, que obedecen a la libre disposición del cedente y cuyo régimen jurídico será el civil, y las que tienen carácter obligatorio y que responden a la ejecución de las previsiones urbanísticas. Estas últimas, pueden ser consecuencia directa de la aprobación definitiva de alguno de los procedimientos de equidistribución previstos en la Ley o tener su origen en otros actos administrativos, especialmente con motivo de la concesión de licencias que conllevan la materialización del aprovechamiento edificatorio. En consonancia con lo expuesto, la jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos

pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos.

En el presente supuesto, no comparece el Ayuntamiento para aceptar la cesión efectuada, por lo que es evidente que la cesión a favor del mismo no es inscribible en tanto no concurra dicho acto formal. Respecto al acto de segregación, si bien es cierto que en la propia licencia de obra se contempla la obligación de la misma impuesta por la normativa urbanística para adquirir la condición de solar y poder materializar el aprovechamiento urbanístico, lo cierto es que a la vista de la documentación del presente expediente no se ha acreditado la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable» a que se refiere el artículo 26 de la Ley de Suelo. En el presente caso, la licencia de obra contempla el deber de ceder una concreta superficie, pero no se acredita la conformidad municipal con la segregación efectivamente realizada en su aspecto documental y gráfico.

Ya se ha expuesto que la legislación urbanística de aplicación prevé la posibilidad de comenzar a ejecutar las actuaciones edificatorias antes de que los terrenos adquieran la condición de solar bajo el compromiso asumido al solicitar la licencia y previsto en esta, de que simultáneamente se ejecute la urbanización pendiente necesaria para poder materializar el aprovechamiento subjetivo del propietario. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación puede comportar, entre otras consecuencias: la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, la prohibición de usar lo edificado o la obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

Por lo que teniendo en cuenta estos antecedentes hemos de interpretar que, en el presente caso, la condición impuesta en la licencia de obra no es impeditiva de la declaración de obra nueva en construcción ni de su inscripción registral pues reúne los requisitos previstos por el artículo 28.1 de la Ley de Suelo, sin perjuicio de la obligada constancia en el asiento y su publicidad registral de la condición impuesta, en cuanto modaliza la eficacia de la autorización y en orden a dar a conocer a terceros los deberes pendientes de cumplir en la finca, como puede ser el eventual acreedor hipotecario que financie la obra —cfr. artículo 74 del Real Decreto 1093/1997—.

Resolución de 27-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Manresa, número 1.

#### **EXPEDIENTE ARTÍCULO 201.1 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

En los expedientes de rectificación de cabida el registrador al expedir la certificación ha de expresar las posibles dudas existentes, a fin de que puedan ser tenidas en cuenta en la tramitación.

Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual, debe señalarse que, como se hizo en la resolución de 15 de febrero de 2022 de este Centro Directivo, 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.

Así como la constatación mediante certificación registral de la invasión de fincas ya inmatriculadas sí debería provocar el cierre anticipado del expediente de dominio, en cambio, la mera existencia de dudas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria no debe impedir ni la expedición de la certificación registral interesada, ni la continuación de la tramitación notarial del expediente de dominio, en el curso del cual se podrán poner de manifiesto extremos y datos que puedan ser tomados en consideración por el registrador en su calificación final y que acaben confirmando, reforzando, debilitando o excluyendo esas dudas inicialmente fundadas. En efecto, 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). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar nuevas dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. resolución de 20 de diciembre de 2016).

Resolución de 29-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Pontedeume.

#### EXPROPIACIÓN FORZOSA: CANCELACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN.

Para cancelar un derecho de reversión es preciso aportar una certificación del acto administrativo firme que declare su caducidad.

Como bien señala el registrador en su nota de calificación, recogiendo doctrina reiterada de esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los «Vistos»), la regla general en nuestro Derecho es que solamente con el consentimiento de los titulares registrales (o, en su caso, resolución judicial firme) se puede lograr la cancelación de los derechos inscritos. La redacción del artículo 54 de la Ley de expropiación forzosa dada por la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999, parece diferenciar los supuestos de desafectación y de exceso de expropiación, de los de inejecución, al disponer que en tales casos cuando la Administración desatiende su obligación de notificar tales hechos al expropiado, este podrá ejercitar el derecho de reversión en tanto no hayan transcurrido veinte años desde la toma de posesión de los bienes. El «*dies a quo*» es en tal caso el de la toma de posesión del bien por la Administración o por el beneficiario, que constará en el acta de ocupación. Ni la Ley de expropiación forzosa ni su Reglamento dicen nada respecto de la existencia de un plazo de prescripción o de caducidad del derecho de reversión, mas la jurisprudencia viene entendiendo que no es correcta la aplicación del plazo de prescripción genérico de las acciones personales.

A la vista de los preceptos citados, de la doctrina de este Centro Directivo, y de la doctrina jurisprudencial expuesta, cabe confirmar la calificación en cuanto a la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa —de modo análogo al régimen registral de cesiones obligatorias de los artículos 31.4 y 63.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, cuyo fundamento no es otro que los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria—.

Resolución de 29-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4.

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DISTINTOS SUPUESTOS EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.

Se analizan las diferentes posibilidades de anotar un embargo en los casos en los que el titular registral ha fallecido.

El artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como señaló la resolución de 9 de julio de 2011, y se ha recogido en muchas otras posteriores, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (art. 20 LH) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra estos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 166.1.<sup>a</sup>, párrafo segundo, RH). En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados —herencia yacente—, será preciso, para poder

considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia.

En el supuesto de este expediente, no consta en el mandamiento, si las deudas eran de la titular registral o se trata de deudas propias de la ejecutada, tampoco resulta claramente del escrito de recurso quién era el deudor de las cuotas de comunidad, si bien parece deducirse que el fallecimiento de la titular registral se produjo con anterioridad a la interposición del procedimiento. Tampoco consta acreditada la condición de heredera de la titular registral de la demandada, no constando en autos, según resulta de las alegaciones presentadas por la letrada de la Administración de Justicia, documento alguno que confirme dicha circunstancia. Por lo tanto, para proceder a la extensión de la anotación, deberán aclararse dichos extremos y justificar, en consecuencia, los requisitos exigidos según el caso que sea de aplicación conforme a lo expuesto en el anterior fundamento.

Resolución de 29-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz.

#### **EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.**

Se recuerda que para usar el expediente de dominio de reanudación del tracto es necesario que haya una verdadera interrupción, así como que las notificaciones se hagan adecuadamente.

Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concorra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. Ahora bien, llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente (como ahora ocurre y así lo reconocen expresamente en su escrito de apelación) son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales.

En el caso objeto del presente recurso, los promotores del expediente alegan haber adquirido su derecho por compra a todos los herederos del titular registral, por lo que ha de confirmarse el defecto opuesto por el registrador de que en este caso no existe un supuesto de interrupción de tracto susceptible de subsanarse por la vía del expediente de dominio, ni el expediente judicial anterior a la Ley 13/2015, como ocurre en el presente caso, ni expediente notarial posterior a dicha ley.

En cuanto al segundo defecto, relativo a que, dado que la inscripción de dominio contradictoria es de fecha 14 de agosto de 2012, falta la de constancia de que el titular registral o sus causahabientes hayan sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente. Por tanto, el recurso también ha de ser desestimado en cuanto a este segundo defecto señalado en la nota de calificación recurrida.

Resolución de 29-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 3.

#### PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Se confirman las dudas expuestas por el registrador respecto de la identidad de la finca respecto de la que se pretende inscribir una rectificación de cabida.

De lo expuesto se deduce que no es realmente objeto de recurso la denegación de inscripción de la mayor cabida y georreferenciación de la finca 1761. Las dudas que expresa el registrador, basadas en la procedencia de la finca por segregación, con expresión precisa de las medidas perimetrales, y en la oposición de los titulares de la finca matriz aportando documentación gráfica acreditativa, no solo son dudas que están suficientemente fundadas, sino que incluso el recurrente viene a reconocerlo así.

La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. En el presente caso, como se ha dicho, las dudas que expresa el registrador, basadas en la procedencia de la finca por segregación, con expresión precisa de las medidas perimetrales, y en la oposición de los titulares de la finca matriz aportando documentación gráfica acreditativa, no solo son dudas que están suficientemente fundadas, sino que incluso el recurrente viene a reconocerlo así, por lo que se ha de interpretar que este extremo no es objeto de recurso.

Resolución de 30-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 13.

#### HERENCIA: ACEPTACIÓN Y PARTICIÓN.

Se ha de distinguir entre aceptación de la herencia (acto individual de cada heredero) y partición (que requiere el concurso de todos los coherederos).

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que hay que diferenciar previamente el acto de aceptación de la herencia del de su partición y adjudicación. El hecho de que uno de los herederos acepte la herencia no significa que haya prestado su consentimiento para la partición de la misma. Así, en el supuesto concreto, se ha practicado la «*interpellatio in iure*» conforme el procedimiento del artículo 1005 del Código Civil, y, ante la contestación del requerido, en la que se opone a la partición y no renuncia (lo que está absolutamente acreditado y la registradora no objeta nada sobre este punto), la ley común —dado que se ha planteado la «*interpellatio*» en el ámbito del Código Civil— determina que la herencia está aceptada pura y simplemente. Pero esto no implica que se haya consentido en la partición y adjudicación realizada por los recurrentes de forma unilateral y sin contar con el interpelado.



En el caso de partición y adjudicaciones en la que no concurren la totalidad de los herederos, se quiebra el principio de que la partición de la herencia se debe realizar por todos los coherederos por unanimidad. Así, una cosa es la posibilidad de aceptación separada por los herederos y otra la conversión del derecho hereditario abstracto en uno concreto sobre los bienes hereditarios, que exigiría la concurrencia de todos los herederos a falta de contador-partidor facultado para ello.

Resolución de 30-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 5.

#### VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: DESCALIFICACIÓN.

Para descalificar un local que se transforma en vivienda es preciso que el certificado administrativo lo exprese con suficiente claridad.

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 la registradora ha expresado con claridad el defecto y ha fundado aquel en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de segregación, descripción de resto y cambio de uso de local a viviendas en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura se otorgó el día 30 de noviembre de 2018; de una finca urbana, local comercial, se segrega otra, se describe el resto y a continuación se cambia el destino de los inmuebles resultantes, que de «locales» pasan a «viviendas»; entre la documentación incorporada a la escritura, está la licencia municipal expedida por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, autorizando la segregación y legalizando el cambio de uso; se acompaña un oficio de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial de Córdoba, que certifica que «en relación con el local comercial con referencia catastral 233170UG4923S1001LO finca registral núm. 5047, le informamos que dicho local se encuentra dentro de la promoción calificada mediante el expediente de viviendas de protección oficial número CO-VS-629/73, ostenta la condición de libre, no estando sujeto a la limitación en el precio de venta»; en la inscripción del Registro figura lo siguiente: «(...) cuyo edificio ha sido calificado definitivamente de protección oficial subvencionada, por cédula de 20 de junio de 1977, expediente CO-VS-629/73; según nota extendida el día 28 de julio de 1977, al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dicha finca de procedencia 5047; y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 93 del Reglamento de 24 de junio de 1955, quedó afecta, durante cincuenta años, para asegurar al Estado, Provincia o Municipio, la devolución del importe de las exenciones tributarias, y de arbitrios y de sus intereses, en caso de que se decreta su descalificación».



La primera cuestión que se ha de resolver es la relativa al órgano competente para esa autorización, dado que el Instituto Nacional de la Vivienda fue extinguido en 1977. Como alega el recurrente, será la Consejería competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma correspondiente —en este caso la Consejería de la Junta de Andalucía— quien ejerza esas funciones. En consecuencia, se ha de admitir el citado oficio por ser emitido por la entidad competente para ello. La declaración administrativa de estar libre el inmueble, no se determina de forma clara su descalificación, por lo que cabría para su inscripción otra certificación de la Administración competente aclaratoria de ese sentido.

Resolución de 30-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Málaga, número 3.

#### **DIVORCIO ENTRE CÓNYUGES EXTRANJEROS: APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 266 DEL RRC.**

Si se trata de una sentencia de divorcio dictada en España entre cónyuges extranjeros, es aplicable lo establecido en el artículo 266 RRC a través del Registro Civil Central.

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, Decreto de 14 de noviembre de 1958, en su apartado sexto, determina: «En las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable». La cuestión se centra en determinar si este precepto es aplicable a los matrimonios celebrados fuera de España, entre contrayentes extranjeros, que, sin embargo, obtienen sentencia de divorcio en España.

Como se ha expresado en el anterior fundamento de Derecho es perfectamente posible que los tribunales españoles puedan conocer de los litigios de nulidad matrimonial, separación y divorcio, cuando ambos cónyuges posean residencia habitual en nuestro país en el momento de presentación de la demanda y que tales cónyuges hayan contraído su matrimonio fuera en España. En estos casos, dicho matrimonio no constará inscrito en el Registro Civil español.

Ante esta situación, cuando se dicta por tribunales españoles una sentencia de divorcio entre cónyuges extranjeros cuyo matrimonio no está inscrito en el Registro Civil español, el tribunal sentenciador debe remitir oficio «al Registro Civil Central, con testimonio de la sentencia y de la documentación acreditativa del matrimonio y de la identidad de ambos litigantes, para que se practique la inscripción del matrimonio como soporte a la del divorcio» (sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona 24 de julio, 18 de septiembre, 12 de noviembre y 18 de diciembre de 2013 y 31 de enero, 8 de abril, 3 y 10 de julio, 30 de septiembre y 30 de octubre de 2014, y resolución de este Centro Directivo de 6 de julio de 2021). Por lo tanto, ha de confirmarse el defecto observado.

Resolución de 30-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27.

#### **BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 95.4 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.**

El artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario implica la necesidad de consentimiento de los herederos forzosos del confesante en la enajenación que realice el cónyuge favorecido por la confesión.

La confesión de privatividad no aparece configurada en nuestro ordenamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo del bien al que se refiere (sin perjuicio de su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera en la esfera interconyugal y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad recogida en el artículo 1361 del Código Civil (cfr. art. 1324 CC). Aunque también es cierto que esta presunción de ganancialidad tampoco es un título de atribución legal de esa cualidad a los bienes del matrimonio en tanto no conste que pertenecen privativamente a uno u otro cónyuge —o a ambos pro indiviso—, sino uno más de los medios de prueba (cfr. art. 385 LEC).

Al margen de la existencia de algunas resoluciones judiciales que reconocen determinada eficacia a la confesión frente a los herederos forzosos tras el fallecimiento del confesante, creando una prueba de privatividad que les afecta y recayendo sobre dichos legitimarios la carga de la prueba necesaria para desvirtuar dicha presunción, lo cierto es que, en el ámbito registral, la norma del citado artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario debe ser aplicada, mientras no sea derogada o declarada ilegal. No obstante, esta Dirección General ha puesto de relieve que, aunque el citado precepto reglamentario no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título (como ocurre con la legítima en Derecho catalán conforme al art. 451-1 CC de Cataluña). Indudablemente, esa misma solución —la no aplicabilidad del citado precepto reglamentario— sería la procedente en el Derecho civil gallego.

Resolución de 30-6-2022

BOE 26-7-2022

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 4.

#### **PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Las dudas sobre la identidad de la finca en el expediente del 199 de la Ley Hipotecaria han de estar debidamente justificadas.

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, por las circunstancias y razones expuestas (finca con descripción registral meramente literaria pero con linderos fijos —caminos— que conserva esos linderos fijos, y aumento de superficie de tan solo un 15%) no parece que entre el hecho demostrado (que ha habido alteraciones catastrales para incorporar a un determinado inmueble como propios caminos privados perimetrales antes no contabilizados, a petición de su titular) y aquel que se trate de deducir (que ello suponga agregación de porciones de fincas colindantes) «haya un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano». Cuestión distinta, sería, como se ha dicho, si la finca, hubiera sido inmatriculada en términos coincidentes con una determinada certificación catastral descriptiva y gráfica, o tuviera inscrita una georreferenciación previa que se pueda comparar con la que ahora se pretende para constar la alteración evidente de la identidad perimetral de la finca. Tampoco consta la existencia de oposición por colindantes, respecto de la titularidad de esos caminos privados.

Resolución de 5-7-2022

BOE 1-8-2022

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 6.

#### PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTA INDIVISA CON ASIGNACIÓN DE USO.

La venta de cuota indivisa con asignación de uso de una planta destinada a trastero comporta la transmisión de un derecho sobre los elementos comunes.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo —sentencia de 22 de mayo de 2000— (*vid.*, por todas, la resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente, la forma en la que se ha practicado un asiento. De acuerdo con lo anterior, 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). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación o rectificación de asientos ya practicados.

La afirmación según la cual «se hace una mera mención en la escritura de venta acerca de cuáles sean los supuestos elementos comunes compartidos, que no es inscribible en el folio real (arts. 28 y 29 LH)», comporta, indudablemente, una calificación negativa y esta no puede confirmarse en este caso, por tratarse de la inscripción de una cuota indivisa de una finca destinada a trasteros (sobre la que se constituye una comunidad funcional) con asignación de uso y disfrute

exclusivo de una zona determinada (trastero), que habrá de practicarse conforme a lo establecido en los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Es indudable que la venta de la referida cuota en la comunidad funcional comporta también transmisión al comprador de un derecho sobre los referidos elementos comunes que no puede desconocerse.

Resolución de 5-7-2022

BOE 1-8-2022

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 5.

#### PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: VENTA DE CUOTAS PROINDIVISO.

La venta de cuota indivisa de finca rústica, concurriendo una serie de indicios complementarios, implica la necesidad de licencia conforme a la legislación andaluza.

La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, es decir, con anterioridad a la fecha de la escritura pública (26 de enero de 2022). No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91. La ley mantiene la norma prohibitiva de toda parcelación urbanística en suelo rústico, estableciendo, de modo idéntico al texto anterior, que se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. No obstante, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «*mortis causa*» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, asume tal concepción y en 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, para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso la Ley Urbanística de Andalucía.

En el caso del presente expediente, la registradora fundamenta en su nota la concurrencia de indicios de parcelación urbanística, en particular, las sucesivas ventas de cuotas indivisas, como resulta del historial registral, el hecho de que se practicó anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de resolución dictada por el presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en expediente de infracción urbanística número 22/2001, por realización de infraestructura

para parcelación, segregación fáctica y venta de parcelas, si bien encontrándose caducada, que la transmisión de la participación del 1,777% que se formaliza en la escritura calificada supone la aparición de nuevas cuotas inferiores a la existente porque se transmite, por mitades indivisas, a dos personas, cada una de las cuales sería propietaria del 0,8885%. Además, la primitiva finca (cortijo) tiene calificación urbanística, según consta registralmente, de suelo no urbanizable en zona sujeta a procesos no tolerables en medio de alto valor agrícola, y actualmente la finca tiene la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Vega del Guadalquivir; por ello, no prescribe la acción administrativa para restablecimiento de la legalidad urbanística.

En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, ni siquiera por la vía del artículo 79, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable (vid. resoluciones de 13 de marzo y 24 de abril de 2019). De acuerdo con los antecedentes puestos de manifiesto por la registradora en su nota, ciertamente cabe sostener la concurrencia de indicios de parcelación urbanística en la finca de que se trata.

Como ya se ha expuesto anteriormente, este Centro Directivo ha sostenido que pueden existir actos o negocios que presenten elementos indiciarios de parcelación que no se traten por la vía procedimental del artículo 79 citado, sino que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad —artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo— cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. Es lo ocurre en el caso de la legislación andaluza con el artículo 91 de la Ley 7/2021, respecto a la transmisión de cuotas en pro indiviso atendidas las circunstancias concurrentes.

Resolución de 5-7-2022

BOE 1-8-2022

Registro de la Propiedad de Villafranca del Penedés.

#### PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las dudas que fundamenten la no inscripción de una base gráfica han de estar suficientemente fundadas.

El título ahora calificado es el mismo que fue objeto de una primera nota de calificación registral negativa de fecha 2 de noviembre de 2021, recurrida ante este Centro Directivo, y revocada por resolución de 23 de febrero de 2022, a la cual, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 14 de marzo de 2022. En esencia, la diferencia sustancial entre la primera nota de calificación, ya revocada por este Centro Directivo, y la segunda, objeto del presente recurso estriba en que en la segunda nota de calificación se menciona «la existencia de

un procedimiento judicial en curso al respecto», y se afirma que la razón de la calificación negativa no se deriva directamente del hecho de haberse presentado oposición por el titular de la finca colindante, sino de que «la registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que le impiden apreciar, indubitadamente, la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación».

No consta acreditada la existencia de dicho procedimiento judicial, ni su identificación, contenido y objeto. Tampoco consta alegado por el opositor cuál es la porción concreta de finca que supuestamente resultaría invadida por la georreferenciación pretendida de contrario. Y la registradora no expresa en su nota de calificación de fecha 7 de marzo de 2022, como tampoco lo hizo en la inicial de fecha 2 de noviembre de 2021, hoy ya revocada, cuáles son las razones que le llevan a dar credibilidad a esta alegación de oposición. En consecuencia, esta segunda nota de calificación de fecha 7 de marzo de 2022, ahora objeto de recurso, ha de ser igualmente revocada, y por las mismas razones por la que lo fue la primera de fecha 2 de noviembre de 2021, esto es, porque «no contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad», y porque «la registradora en el informe en defensa de la nota, no en la nota de calificación, relata las circunstancias que, a su juicio, llevan a la convicción sobre las dudas en la identidad de la finca».

Resolución de 6-7-2022

BOE 1-8-2022

Registro de la Propiedad de Almonte.

#### CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.

La cancelación resolutoria solo puede llevarse a cabo con el consentimiento del titular registral o cumpliendo estrictamente los presupuestos pactados para tal efecto.

Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (cfr. resoluciones de 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992 y 30 de mayo de 1996), la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, así como la de la documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su acceso al Registro (art. 3 LH) conduce a la necesaria cancelación de un asiento solo cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (arts. 2.1.º y 79.2.º LH y 173 de su Reglamento). Por tanto, en el caso contemplado, si lo que se pretende es cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía del cumplimiento de una obligación, será requisito imprescindible justificar la causa de la cancelación (causa de cancelación que deberá reflejarse en el asiento correspondiente, conforme al art. 193.2 RH).

Es cierto que nuestro sistema registral admite excepcionalmente la cancelación de derechos inscritos contra o sin el consentimiento del titular registral, como ocurre en los casos en que en el propio título constitutivo de la condición resolutoria pactada expresamente se contemplara determinada causa de la cancelación o por transcurso del plazo de caducidad legal. Pero ocurre que, en caso de este expediente, lo único que se pactó expresamente como supuesto de cancelación unilateral, frente a la regla general antes enunciada, fue la presentación de acta notarial acreditativa del inicio de dichas obras, o la presentación de un certificado del organismo concedente de la subvención, en el que se reconociera la ejecución de las obras y el pago total de esa subvención.

Resolución de 6-7-2022

BOE 1-8-2022

Registro de la Propiedad de Vigo, número 2.

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 98 LEY 24/2001 EN CASOS DE SUBPODERAMIENTO.**

En los casos de subapoderamiento el notario ha de reseñar los datos del poder inicial y del subapoderamiento, pero solo será preciso exhibir este último título habilitante.

De acuerdo con la correcta interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, 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. Se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos.

La sentencia de 1 de junio de 2021, en un caso en que se producía una discrepancia entre la mención al tipo de órgano de administración que otorgaba el poder —administrador único según la escritura calificada— y el sistema de administración de la sociedad que figuraba en el propio documento y en el Registro Mercantil —consejo de administración—, afirmó lo siguiente: «Habida cuenta que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige la calificación registral tanto de la validez del acto dispositivo como de la capacidad de los otorgantes, resultó correcta la actuación de la registradora que contrastó lo que figuraba en el Registro Mercantil, en tanto que su contenido afecta a los terceros confiados en la legalidad y legitimidad de lo que publica. Y ello llevó a la registradora a la consecuencia lógica y ajustada a derecho de dotar de preferencia al cargo inscrito (en este caso, más que cargo, sistema de administración) frente al que no lo estaba, y que, sin embargo, fue quien otorgó el documento en representación de la sociedad. Esta consulta al Registro Mercantil y las consecuencias que resultan de la misma no queda excluida por el artículo 98 de la Ley 24/2001, puesto que, a tenor del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe calificar bajo su responsabilidad la capacidad de los otorgantes y ello incluye lógicamente sus facultades, para cuya corroboración podrá comprobar el Registro Mercantil».

En la transferencia del poder o sustitución plena se extingue la relación entre el principal y el apoderado-sustituyente y el sustituto queda en relación directa y única con el principal (habría entonces que cancelar el poder por autorrevocación en la hoja registral); y en los casos de subapoderamiento (sustitución en sentido impropio, o delegación subordinada del poder) la relación jurídica media entre apoderado y subapoderado sin perjuicio de los efectos del acto representativo



que continúan dándose en servicio del «*dominus*» y sin entender extinguido o autorrevocado el poder subapoderado (no hay que cancelar el poder del primer apoderado). En principio, autorizada la sustitución del poder *ex* artículo 1721.2.º del Código Civil, y salvo que otra cosa resulte con claridad del examen conjunto del título habilitante de la sustitución (el poder) y del título sucesivo de «sustitución» de dicho poder, hay que presumir que quien puede sustituir en sentido propio también puede subapoderar y que a menos que expresamente resulte o que claramente se infiera que es voluntad de las partes que el primer poder conferido quede revocado, el dicho primer apoderado no queda excluido en la relación jurídica con el poderdante. De cualquier modo, en ambos supuestos, habrá que estar al título principal de apoderamiento para determinar el ámbito objetivo o material de las facultades concedidas de sustitución o subapoderamiento habida cuenta que el negocio de sustitución o de subapoderamiento puede alcanzar todas o parte de las facultades primeramente concedidas (véase resolución de 14 de diciembre de 2016).

Al tratarse de un poder otorgado por vía de sustitución en favor del otorgante, es suficiente que junto a la reseña de la inicial escritura de apoderamiento y de la de sustitución de poder, con indicación de los datos antes referidos, se exhiba únicamente copia autorizada de esta última y se exprese por el notario autorizante de la escritura calificada el juicio de suficiencia congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de este. Ciertamente, esta Dirección General (cfr. resolución de 8 de noviembre de 2021) ha puesto de relieve que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. art. 20 del Código de Comercio) y por ello es prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder, de modo que el registrador pueda comprobar que el notario ha ejercido, con la precisión necesaria, su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa. A mayor abundamiento, al tratarse de un poder otorgado por una sociedad extranjera con arreglo a su legislación nacional, no es inscribible en el Registro Mercantil español y, por ende, no podrá comprobar según los asientos del Registro que el notario ha ejercido, con la precisión necesaria, su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa.

Resolución de 7-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Denia, número 2.

#### RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es el recurso el cauce adecuado para subsanar defectos apreciados en la calificación.

Es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación.



Resolución de 7-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 16.

**OBRA NUEVA: CERTIFICADO DEL TÉCNICO.**

En los casos de cambio de uso de una edificación han de aplicarse los requisitos previstos en el artículo 28 de la LS. La certificación del técnico puede ser sustituida por un certificado administrativo acreditativo de que la obra se ha ejecutado conforme a la licencia.

El cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

En la escritura calificada se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figura que la finca tiene uso residencial, que tiene destino de vivienda y como año de construcción 1994, pero en aquel título no consta que el cambio de uso a vivienda cuya inscripción se solicita se realice por la vía prevista en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo. La certificación expedida por técnico competente a que se refiere el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, tiene la finalidad de garantizar, mediante aseveración responsable de técnico especializado, que la obra nueva que pretende acceder al Registro se ajusta a las condiciones especificadas en la licencia preceptiva. Por esa razón puede ser sustituida aquella certificación por cualquier otro documento administrativo que lleve implícita o presuponga esa misma aseveración por técnico especializado, máxime si ese otro documento es expedido por organismo competente en materia urbanística, como ocurre en el caso de los Ayuntamientos.

En el presente caso, el documento incorporado a la escritura calificada («Comunicación relativa a declaración responsable. Correcta primera ocupación»), expedido por el Ayuntamiento, expresa no solo «que la vivienda se encuentra debidamente terminadas [sic] y apta según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico, por lo que se informa favorablemente la solicitud de Licencia de Primera Ocupación según lo dispuesto en el artículo 63 de la OMTLU», sino que «examinada la documentación que integra el presente expediente y una vez practicada la inspección correspondiente, estos servicios técnicos observan que las obras han sido ejecutadas, y aunque se observan algunas variaciones con respecto a los planos aprobados en la licencia, no modifican el informe de conformidad con el proyecto y las condiciones de la licencia concedida con número de expediente (...) para transformación del local comercial a vivienda (...)».

Resolución de 7-7-2022

BOE 2-8-2022

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

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.**

No es posible acceder a la cancelación de una inscripción en virtud de una sentencia judicial dictada en procedimiento en el que no ha sido parte el titular registral afectado.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

Reiterando una consolidada doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su resolución de 2 de agosto de 2014, que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de derechos y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos que se haya mantenido vigente, no puede determinar su cancelación automática.

En el caso de este expediente además la sentencia ordena la cancelación de la segregación y ulterior agrupación realizadas, reintegrándose la finca segregada a la matriz de la que procede (finca 42622). Y si bien la finca agrupada consta inscrita a favor de una entidad demandada, la cancelación de las inscripciones de agrupación y segregación, reintegrando esta superficie a la finca matriz, no es posible registralmente pues esa finca matriz, como se ha indicado anteriormente, consta inscrita a nombre de persona distinta.

Resolución de 11-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Cartagena, número 3.

#### AGRUPACIÓN: GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE.

No es posible inscribir una agrupación de fincas si se acreditan errores en la georreferenciación de la finca resultante.

Para resolver el presente recurso hay que partir de que las inscripciones de las fincas que se agrupan son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, por lo que carecen de georreferenciación inscrita y, además, ni siquiera consta registralmente su respectiva referencia catastral. Pero, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscrita, puede haber datos descriptivos inscritos que sí que permitan al menos ubicar geográficamente las fincas, aunque no delimitarlas con precisión. En el caso que nos ocupa, del historial registral de cada finca sí que consta con claridad, como expresa la registradora en su nota de calificación, si no su respectiva posición absoluta sobre el terreno, sí su posición relativa entre ellas, de modo que la finca registral 19 457 está al sur de la 19 939, mientras que, en la escritura, al aportar ahora por primera vez datos geográficos de cada finca, se expresa lo contrario, es decir, una inversión en su posición relativa.

Sea como fuere, necesario o no, en el caso que nos ocupa el título calificado sí que contiene la georreferenciación alegada para cada finca objeto de reorganización, esto es, de agrupación. Por tanto, si tal georreferenciación alegada demuestra ser errónea, como pone de manifiesto la nota de calificación recurrida y admite tácitamente el propio notario recurrente, lo congruente es rectificarla debidamente, y rectificar también los reconocidos errores de previas escrituras de declaración de obra nueva ya inscritas, y no pretender sin más la revocación de una nota de calificación perfectamente fundamentada en cuando a las dudas sobre la falta de mantenimiento, en el título calificado, de la identidad de las fincas objeto de agrupación.

Resolución de 11-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Telde.

#### PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No es posible inscribir una georreferenciación si existe una oposición fundada por parte de un colindante.

Como cuestión previa a resolver el fondo del presente recurso, de nuevo procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en las resoluciones de 5 y 13 de octubre de 2021, por la cual, 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.

La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrado. 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, se presenta una georreferenciación de la finca resultante de la agrupación y luego las georreferenciaciões resultantes de la segregación, por lo que, siguiendo la doctrina de la resolución de este Centro Directivo, de 1 de julio de 2016, de prescindir de la inscripción de la georreferenciación de fincas registrales de vida efímera, la georreferenciación que ha de ser objeto de calificación es la resultante de la segregación.

En caso de conflicto entre colindantes, no procede que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto

entre colindantes latente, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

Resolución de 11-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 54.

#### REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 98 LEY 24/2001 A LA CERTIFICACIÓN QUE COMPLEMENTA EL PODER.

No hay ningún obstáculo para que la facultad de representación del apoderado quede sujeta a la condición de que se acompañe certificación de la entidad poderdante aprobatorio de la operación.

De acuerdo con la correcta interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, 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. Se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos.

En ese sentido, no existe obstáculo para que la actuación del apoderado de la entidad de crédito, concluyendo en nombre de esta un acto o negocio jurídico —en el caso examinado, un préstamo hipotecario—, quede sujeto a un acto interno de esa misma entidad que actúa a modo de control precedente «*ad intra*» que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública *ex* artículo 1280.5 del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el «*dominus negotii*» establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto.

Por las razones expuestas, en el presente supuesto debe determinarse únicamente si está o no fundada en derecho la exigencia por el registrador de una escritura pública de consentimiento o de ratificación por parte del apoderado que suscribe la referida certificación incorporada a la escritura calificada. Respecto de esta cuestión ha de concluirse necesariamente en el carácter infundado de dicha exigencia. En efecto, la certificación del acuerdo aprobatorio previsto por el propio poderdante habrá de cumplir los requisitos formales impuestos por dicho «*dominus negotii*» —con la salvedad antes expresada de las consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse de las exigencias generales en materia de forma negocial—. Ahora bien, la valoración del juicio de suficiencia, *ex* artículo 98 de

la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, compete únicamente al notario autorizante, toda vez que se trata de un juicio acerca de unas facultades que derivan del documento auténtico exhibido para acreditar la representación. Como ya decidió esta Dirección General en resolución de 17 de noviembre de 2006, tal como está redactada la escritura calificada, dicho juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas no queda empañado por el hecho de que el notario añada que el apoderado se encuentra especialmente facultado en virtud de la certificación que se incorpora.

Los poderes bajo condición o a término son perfectamente válidos en el Derecho español. Y la condición suspensiva puede estar constituida por un acto interno de esa misma entidad que complementa al poder que ya está documentado en escritura pública. En tal caso, y aunque el registrador no puede revisar el juicio de suficiencia de las facultades representativas —en los términos ya expuestos anteriormente—, sí que podrá apreciar, por lo que resulte del título y de los asientos del propio Registro de la Propiedad —o de otros registros públicos que el notario y el registrador pueden consultar—, si es errónea esa valoración notarial sobre el cumplimiento de la condición suspensiva.

Resolución de 11-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Reus, número 1.

**RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICACIÓN CATASTRAL. OBRA NUEVA: FINCA EN PROINDIVISO.**

Después de reafirmar la clásica doctrina de la Dirección General sobre la competencia del Estado para resolver recursos gubernativos mixtos, se recuerda que para usar una certificación catastral como base acreditativa de la antigüedad en la declaración de obra es necesario que exista la correspondiente identidad conforme al artículo 45 TRLC. Si una finca pertenece en proindiviso a varias personas, para declarar la obra se necesita el concurso de todos.

La doctrina de este Centro Directivo ha sido y es meridianamente clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la sentencia del Tribunal Constitucional 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

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. Aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación

haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso. En este caso, el recurrente ha podido conocer las razones impeditivas de la inscripción expresadas por el registrador y ha podido alegar lo que a su derecho convenga.

La acreditación de la antigüedad de la obra a través de la certificación catastral se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara y en relación con la parcela sobre la que esta se asienta. Para ello es necesario realizar una previa operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, que se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por ello, como ya se declaró en la resolución de 22 de marzo de 2017 no es inscribible la obra nueva si la descripción que de la parcela se hace en la certificación catastral en nada coincide con la del Registro, es decir, cuando difiere la superficie, los linderos, la naturaleza del terreno y el paraje en el Registro y en la certificación catastral con la que se pretende acreditar la antigüedad.

No quedando acreditada la identidad y correspondencia entre la finca registral sobre la que se levanta la obra nueva cuya declaración se pretende y la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, y no habiéndose procedido previamente, de conformidad con el principio de tracto sucesivo que emana del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, a la segregación y concreción, por título de extinción de comunidad, de la participación indivisa que los declarantes de la obra nueva ostentan sobre dicha finca en la porción de terreno a segregar que manifiestan que les corresponde, sería necesario, para declarar la obra nueva sobre una finca de la que únicamente son titulares en régimen de comunidad, el consentimiento de todos los titulares registrales de la misma.

Para declarar la obra inicialmente (ya se trate de declaración de obra nueva en construcción o declaración directa de obra nueva terminada) es preciso el consentimiento unánime de los condueños. Así resulta del artículo 397 del Código Civil, según el cual «ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos». En cambio, para declarar solo el fin de obra, cuando ya consta previamente declarada la obra en construcción, en principio, basta con el consentimiento de la mayoría de los partícipes.

Resolución de 11-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Huelva, número 3.

#### CONDICIÓN SUSPENSIVA: CANCELACIÓN.

Se recuerda el régimen de cancelación de las condiciones, que no permite la mera intervención del titular favorecido por dicha cancelación.

Como señalan las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de octubre de 1991 y 12 de junio de 1999, cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición, si se señaló plazo para su cumplimiento,

o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas —actual una, expectante la otra— pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido. En tal caso, para la verificación y consiguiente inscripción —pero libre de la condición impuesta— de actos dispositivos sobre el dominio objeto de la transmisión se precisará la actuación conjunta de ambos titulares. En el segundo, no podrá deducirse ya de los asientos del Registro la coexistencia de esas dos titularidades sino, por el contrario, la extinción de una de ellas y la consolidación de la otra, aunque resulte indeterminado en favor de cuál de los dos sujetos de la transmisión se produjo la consolidación.

El artículo 23 de la Ley Hipotecaria regula (de forma bastante imprecisa, según la doctrina más autorizada) el asiento que debe efectuarse en el Registro como consecuencia del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, y el 53 de su Reglamento las circunstancias que deben constar en el asiento correspondiente. Sin embargo, no se precisa cómo debe acreditarse el cumplimiento o incumplimiento de una condición. Apareciendo en el Registro una titularidad inscrita condicionada, en este caso suspensiva, no se ha acreditado de forma indubitada el incumplimiento de la respectiva condición para cancelar registralmente dicha titularidad (art. 23 LH); en este caso, como ahora ocurre, la rectificación no podrá hacerse, dado el principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales si no media el consentimiento del titular o el oportuno pronunciamiento judicial (arts. 1, 20, 38 y 40 LH). El incumplimiento de la condición no puede derivarse de la sola afirmación que en tal sentido formule la parte negocial, en cuyo beneficio habría de producirse la inscripción, pues podrían haberse dado circunstancias extrarregistrales que hubieran impedido tal cumplimiento. Tampoco nos encontramos ante la previsión de una cancelación automática, como podría ser la pactada introduciendo un plazo de caducidad de la condición.

Resolución de 11-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Albocásser-Morella.

#### UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: RÉGIMEN JURÍDICO.

Se confirma que la obtención de licencia urbanística no es suficiente para segregar terrenos en suelo rústico, dado que habrá de observarse lo establecido en materia de unidades mínimas de cultivo.

Como ya ha señalado este Centro Directivo (*vid.* resoluciones de 10 de junio de 2009 y 2 de noviembre de 2012), si bien la licencia municipal, o la certificación de su innecesariedad, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia, por lo que no es suficiente que en suelo rústico la segregación o división del terreno esté autorizada mediante una licencia urbanística municipal, pues siendo condición necesaria, en los términos previstos en cada caso por la ley, no es suficiente, pues ni el objeto de dicha licencia responde a la necesidad de verificar el cumplimiento



de los requisitos previstos en la legislación agraria, ni los Ayuntamientos que expiden tales licencias tienen competencias en esta materia.

En el caso que ahora nos ocupa, resulta, además, que tras consulta efectuada por la registradora conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, consta que con fecha 12 de marzo de 2021 se emitió comunicación del director territorial, don T. V. R., en el que se informa la no posibilidad de realizar la inmatriculación (sic) de la segregación solicitada dado que se ha comprobado que la segregación propuesta no está contemplada en ninguna de las excepciones previstas en la legislación estatal (art. 25 de la Ley 19/1995) ni en la autonómica (art. único del Decreto 217/1999 en el que se determinan las unidades mínimas de cultivo).

Queda por examinar la pretensión subsidiaria de los recurrentes conforme a la cual piden que, al menos, se revoque parcialmente la nota de calificación en lo que se refiere a la porción segregada de 89 metros cuadrados de suelo urbano y se permita su inscripción por estimar que a dicha porción no le resulta aplicable la normativa agraria. La solicitud formulada por los recurrentes plantea como cuestión determinar si, efectivamente, estamos ante suelo urbano y si la finca resto igualmente es suelo urbano o rústico, puesto que de ser suelo rústico no solo debe tenerse en cuenta la normativa urbanística, de competencia municipal, sino también la normativa reguladora del suelo rústico, referente a las unidades mínimas de cultivo, de competencia del órgano correspondiente de la comunidad autónoma.

Existe una aparente contradicción, pues respecto de la parcela segregada de 89 metros cuadrados que se corresponde con la referencia catastral 8383505YK-4688S0001RP en el Catastro se declara como urbano, pero, sin embargo, por el órgano competente de la comunidad autónoma se indica la imposibilidad de practicar la segregación por contravenir la normativa correspondiente a las unidades mínimas de cultivo. Es por ello, que este conflicto debe ser resuelto con carácter previo ante el correspondiente órgano de la comunidad autónoma competente en materia agraria, interponiendo, en su caso, los correspondientes recursos.

Resolución de 12-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Paterna, número 2.

#### **DIVISIÓN HORIZONTAL: CASOS EN LOS QUE SERÍA EXIGIBLE LICENCIA.**

Se aclara el régimen de autorización administrativa de los casos de división horizontal y similares.

El artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a esta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia

comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «*prius*» respecto de su exigencia en sede registral.

Como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo —*vid.* resoluciones citadas en los «Vistos»—, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación. Así resulta también del artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, al afirmar que «la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de esta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18».

Sin embargo, en línea con las resoluciones citadas —*cfr.* resolución de 20 de julio de 2020—, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. En el presente expediente, como señala el registrador, concurren circunstancias que pueden considerarse reveladoras de la existencia de una parcelación. En primer lugar, la asignación de uso exclusivo que se atribuye a los propietarios de las respectivas viviendas que integran la división horizontal, en relación con las respectivas parcelas que ahora se describen en la escritura con expresión de superficie. En segundo lugar, se expresa que cada elemento tiene su entrada independiente definida por su calle y número respectivo. En tercer lugar, la distribución del uso del suelo común agota la totalidad de la parcela. En cuarto lugar, se incorpora certificado suscrito por técnico competente en el que consta un plano en el que se diferencian los dos espacios que corresponden a cada puerta, así como el elemento común de vallado entre las dos partes resultantes.

Lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho constituye una doctrina consolidada de esta Dirección General, sobre la necesidad de diferenciar el concepto de complejo inmobiliario del de la propiedad horizontal propiamente dicha a los efectos de considerar la existencia de una parcelación sometida a licencia, como ocurre en el presente expediente. Sin embargo, como recuerdan las resoluciones de este Centro Directivo de 3 de junio de 2019 (relativa también a la Comunidad Valenciana) y 28 de julio de 2020, deben tenerse en cuenta otras normas especiales existentes. En este sentido, son de destacar los artículos 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

En definitiva, reiterando el criterio seguido en la resolución de 3 de junio de 2019, como regla general: a) no se precisará la aportación de licencia para la propiedad horizontal, cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones (resolución de 13 de julio de 2015). b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva. c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, a aquellos supuestos en que ya no proceda

adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Resolución de 12-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Archena.

**PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. OBRA NUEVA: NECESIDAD DE LA PREVIA GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA.**

Si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, no cabe la inscripción de la base gráfica. Al inscribir una obra nueva puede ser preciso la previa o simultánea inscripción de la base gráfica de la parcela si el registrador alberga dudas sobre la ubicación de la porción de suelo ocupada.

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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición de la colindante que se acompaña de informe técnico contradictorio. Resulta destacable que la oposición de la colindante se encuentra debidamente sustentada con plano elaborado por técnico, lo que pone de manifiesto el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, en concreto sobre una determinada porción de terreno y sobre la senda en medio que, según la descripción literaria, separaba las fincas en cuestión y que no tiene reflejo en la representación gráfica cuya inscripción se pretende. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH). La posibilidad de pedir certificación de documentos que obren en los archivos del Registro debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere,

desde el punto de vista procedimental, que se lleven a cabo actuaciones especiales con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación, como ocurre en el supuesto de este expediente, sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

Resolución de 12-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Adra.

**PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA: CANCELACIÓN DE CARGAS EN CASO DE REINSCRIPCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CESIONARIO.**

En los casos de reinscripción de la finca por resolución del contrato de permuta por obra futura, para cancelar cargas posteriores, será preciso el consentimiento de sus titulares o que estos hayan sido parte en el proceso judicial.

En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la sentencia número 625/2017, de 21 de noviembre, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. Dicha resolución del Alto Tribunal, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Entrando en el primer defecto de la nota de calificación, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo en relación con la forma de operar la reinscripción de un contrato de permuta de solar por obra futura, cuando existen cargas intermedias que no han consentido ni han sido parte en el procedimiento. La resolución de 28 de septiembre de 2021, dictada para un caso en el que se pactó condición resolutoria para el caso de incumplimiento de la obligación de entrega de la obra futura, exigió el consentimiento expreso de los titulares de las cargas intermedias, o bien sentencia en la que se ordene la cancelación de sus derechos en procedimiento en el que se haya dirigido la demanda contra ellos, conforme al principio general contenido en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y que deriva de la salvaguardia judicial de los asientos (art. 1 LH). Por todo ello, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión.

Si esto es así habiéndose pactado condición resolutoria explícita o habiéndose configurado con carácter real la contraprestación (caso de atribución inmediata de los pisos proyectados en virtud de la propia escritura de permuta), con mucha más razón debe ser esta la solución cuando los terceros adquirentes de derechos inscritos sobre el solar los adquirieron sin estar la cesión del solar sometida a condición resolutoria explícita, y haberse configurado la contraprestación con alcance meramente obligacional.

El segundo defecto debe igualmente ser confirmado. También es doctrina reiterada de esta Dirección General que a través de la nota marginal de expedición de cargas en el procedimiento de ejecución directa, consta en el Registro que está pendiente un procedimiento judicial de ejecución del derecho de hipoteca, el cual naturalmente ha de terminar con la enajenación forzosa de la finca, por lo que no cabe que sea posible la cancelación —mientras subsista la nota marginal— sin que la extinción del derecho real de hipoteca tenga por decisión que solo al juez incumbe, la consiguiente repercusión en el procedimiento mismo entablado.

Resolución de 12-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, número 1.

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

En un caso de inmatriculación por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria no procede la inscripción si existen dudas fundadas respecto a que la superficie en cuestión conste previamente inmatriculada.

Como ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Y aunque es doctrina ya consolidada de 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 este caso las dudas de la registradora proceden de ser la misma persona aquella a quien se compró la finca según el título previo y el anterior titular registral de una finca ya inmatriculada en el mismo lugar de la que se practicaron múltiples segregaciones, las últimas previos excesos de cabida de esta, y además de proceder dicha finca a su vez por segregación de otra también inmatriculada de la que se han practicado también múltiples segregaciones, quedando según Registro con una superficie de 581.665,52 metros cuadrados.

La registradora, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Como se ha dicho, no es posible por los motivos expuestos proceder a la inmatriculación de la finca, pero a lo anterior se añade, como también señala la registradora, que no es posible practicar esta sin aportar la correspondiente autorización administrativa de la segregación realizada o la declaración municipal de su innecesariedad. En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto objeto de recurso en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida y, por tanto, del carácter consolidado de la parcelación que justifique la no exigencia de licencia, más aun teniendo en cuenta además el carácter de suelo rústico de protección ambiental que se da en este supuesto, como se verá más adelante. El hecho de que se trate de un suelo rústico de protección ambiental nos conduce

también, como ya pone de manifiesto la registradora en su nota de calificación, a la necesidad, para poder practicar la inscripción de la obra nueva declarada por antigüedad sobre la finca que tiene ese carácter, de que se acredite la prescripción de la eventual infracción urbanística en que se haya podido incurrir.

Resolución de 12-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Cartagena, número 4.

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. INSTANCIA PRIVADA: ACREDITACIÓN DE LA IDENTIDAD DEL FIRMANTE.**

La rectificación del Registro requiere el consentimiento del titular registral o sentencia dictada en procedimiento seguido contra él. El acceso de una instancia privada al Registro requiere que se acredite la identidad del firmante.

Respecto del primero de los defectos alegados, debe ser confirmado, pues así resulta del principio de tracto sucesivo, que rige en el sistema registral español, regulado en el artículo 20.1.º de la Ley Hipotecaria, por el cual: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En cualquier caso, debe reiterarse que la inscripción practicada se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales conforme a los artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria, por lo que cualquier rectificación de los asientos del Registro precisa el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento seguido contra el mismo.

Respecto del segundo de los defectos alegados, también procede el rechazo del recurso y la ratificación de la nota de calificación, pues así lo estableció, como dice la registradora en su nota, la resolución de este Centro Directivo de la Dirección General de 20 de julio de 2006, según la cual dicha solicitud es materia de calificación por el registrador, por lo que la identidad del solicitante ha de acreditarse mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el registrador.

Resolución de 13-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Badajoz, número 1.

**LEGADO: NECESIDAD DE ENTREGA POR PARTE DE LOS HEREDEROS.**

Se recuerda que conforme a los artículos 885 del Código Civil y 81 del Reglamento Hipotecario, el legatario necesita que los herederos realicen la entrega del legado para poder obtener su inscripción, debiendo intervenir los legitimarios en dicha entrega.

El artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Debe tenerse en cuenta que, en el presente caso, el causante, sin perjuicio de los legados ordenados, instituyó herederos a sus cuatro hijos por partes iguales y no ha designado albaceas contadores-partidores facultados para

hacer la entrega. La coincidencia de ambas circunstancias (existencia de legítimos e institución de herederos) pone de relieve la inaplicabilidad al presente caso de lo dispuesto por el artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a la liquidación tributaria y la alteración catastral a que se refiere la recurrente debe tenerse en cuenta 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. A mayor abundamiento, cabe añadir que, aun cuando se hubieran presentado en tiempo y forma, tampoco conducirían a la estimación del recurso toda vez que con la liquidación y pago del Impuesto de Sucesiones no se entiende aceptada la herencia.

Resolución de 13-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Baena.

#### PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Se recuerda que no procede la inscripción de una base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, basadas en la oposición de un colindante.

La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

En el presente caso, si se accediera a la inscripción de la georreferenciación, se estaría alterando la realidad tabular del día en que se practicó la inscripción del derecho de la recurrente, pues la finca registral número 28.488 del término municipal de Baena con CRU 14002000302576, no se corresponde con la parcela catastral con referencia catastral 14007A013000090000EQ, porque lo niega quien dice ser propietaria de la misma, frente a la pretensión del promotor del expediente, que manifiesta que la misma se corresponde con la finca 28.488 de Baena, de la que es titular.

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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante, que coincide con las sentencias judiciales previas, que se oponen a la solicitud de la recurrente y en un estudio realizado por la registradora.

No procede, por tanto, como pretende la recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes, ya resuelto por sentencia, siendo la autoridad judicial la competente para resolverla, en sentido contrario al pretendido con la solicitud de inscripción.

Resolución de 13-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Almuñécar.

#### PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

No puede practicarse anotación de embargo sobre una finca que aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se ha dirigido el procedimiento, aunque sí lo estuviera a favor del demandado al tiempo de acordarse la traba.

En primer lugar, conviene recordar que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (art. 20 LH). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «*iuris tantum*» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, pues el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un procedimiento a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia esta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que este haya sido parte en el procedimiento de que se trata.

No modifica lo anterior el hecho de que el embargo se haya trabado con anterioridad a la fecha en la que la finca cambió de titular, ni puede sostenerse, como dice el recurrente, que el documento fue en su día presentado con anterioridad a la transmisión de la propiedad de la finca embargada a los titulares registrales actuales. Dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. arts. 17, 24, 32 y 248 LH), la calificación e inscripción de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. arts. 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros

títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por otra parte, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior; y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquellas.

Resolución de 13-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 44.

**OPCIÓN DE COMPRA: PACTO COMISORIO. CONDICIÓN SUSPENSIVA: DISTINCIÓN ENTRE LAS PURAMENTE POTESTATIVAS Y LAS SIMPLEMENTE POTESTATIVAS O MIXTAS.**

No puede rechazarse la inscripción de una opción de compra si no resulta de forma clara que se ha constituido en función de garantía y que ponga en situación de riesgo de abuso al deudor. Debe distinguirse entre condiciones puramente potestativas (dependen de la exclusiva voluntad del deudor) y las mixtas (dependen también de hechos externos).

En relación con la opción de compra cabe recordar que esta Dirección General ha puesto de relieve en numerosas ocasiones (*vid.* las resoluciones de 26 de diciembre de 2018 y 28 de enero de 2020, y en particular en la 27 de octubre de 2020, en un caso similar a este, así como otras citadas en los «Vistos» de la presente) que el Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (*vid.* arts. 6, 1859 y 1884 CC).

No obstante, también ha reiterado este Centro Directivo (*vid.*, por todas, la citada resolución de 28 de enero de 2020 para un caso similar), que toda calificación registral ha de formularse atendiendo a los términos del documento objeto de la misma y a los propios asientos del Registro; y en el reducido marco de este expediente, ni el registrador, ni esta Dirección General, pueden —más que analizar— enjuiciar o conjeturar acerca de intenciones de las partes en aquellos casos en que no exista clara y patente constatación, so capa de una pretendida obligación de impedir el acceso al Registro de títulos en posibles supuestos en los que la constitución de la opción de compra haya podido haber sido pactada en función de garantía del cumplimiento de una obligación pecuniaria (contraviniendo la prohibición de pacto comisorio establecida por los arts. 1859 y 1884 CC). En definitiva, se admite el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor.

Por tales razones el defecto invocado por el registrador en su calificación ha de ser revocado, ya que —como ya se dijo en la resolución de 28 de enero de 2020 y se reitera ahora— no se deduce de forma patente de lo pactado que este-

mos claramente ante un contrato de financiación inmobiliaria que esté sometido a la Ley 2/2009, de 31 de marzo, ni que la opción de compra se constituya en función de garantía de aquella. Al no existir préstamo ni crédito, ni venta con precio aplazado, en sentido técnico, no se puede concluir tampoco que exista interés ni mucho menos que sea usurario, cuya calificación por otra parte es siempre judicial.

En cuanto a la «condición suspensiva» a la que se somete la opción de compra, dejando libremente a los concedentes de la opción la posibilidad de dejar sin efecto en un determinado plazo la operación si encuentran nuevos compradores, que mejoren el precio pactado, configurando en tal caso la cantidad entregada como arras o señal que se perdería, podría discutirse —como hace el registrador en su nota de calificación— que no es propia condición suspensiva al depender en exclusiva de la voluntad de una de las partes. No obstante, como señala el recurrente, la interpretación del Tribunal Supremo sobre el artículo 1115 del Código Civil, establece que no puede considerarse como puramente potestativa una condición pactada cuando la misma está estrechamente ligada y en dependencia de motivos razonables. Por lo tanto, no estaríamos en el ámbito de las denominadas condiciones «puramente potestativas» que solo dependen de la voluntad del contratante, sino en el caso de una condición suspensiva mixta o simplemente potestativa pues también depende de la producción de un hecho incierto o avatar externo a la voluntad como es encontrar dentro del plazo fijado un comprador que pague mejor precio por la finca, por lo que debe entenderse como válida e inscribible en el Registro de la propiedad.

Resolución de 13-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma.

#### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.**

No puede inscribirse una sentencia dictada en un procedimiento en el que no han sido partes los titulares registrales afectados.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en las sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

En este supuesto, no constando en el Registro anotación preventiva de demanda que esté vigente, ni habiendo sido llamados al procedimiento los titulares registrales actuales, ni estimando expresamente el juez en su resolución que los mismos hayan tenido conocimiento del procedimiento y posibilidad de defender en él sus derechos; no cabe sino confirmar la calificación registral, por exigencias del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), en aplicación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Resolución de 14-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros.

#### HERENCIA: PROTOCOLIZACIÓN DE CUADERNO PARTICIONAL.

Para la inscripción de un acta de protocolización de partición de herencia es preciso que al tiempo de la calificación se aporten todos los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos de tracto y de especialidad necesarios.

Según el primero de los defectos señalados, para la inscripción del acta de protocolización de las operaciones particionales de las fincas inscritas con carácter ganancial, es necesario que, en cumplimiento del principio de tracto sucesivo, las fincas aparezcan inscritas a favor del causante con carácter privativo. En el supuesto de este expediente, las fincas constan inscritas a favor del causante con carácter ganancial, por lo que se hace necesaria previamente la inscripción con carácter privativo en el Registro. En consecuencia, este defecto debe ser confirmado.

El segundo defecto consiste en que no consta la aprobación por la notaría autorizante o letrado de la Administración de Justicia de las operaciones efectuadas por el contador-partidor dativo al no constar el consentimiento expreso de todos los herederos. Para la resolución de este recurso, no se han de tener en cuenta más que los documentos y diligencias presentados en su día en el Registro para su calificación. Por tanto, no habiendo recaído en ese momento aún la aprobación de la partición, no puede más que confirmarse el defecto señalado, sin perjuicio de que, con la presentación pertinente de esa diligencia en el Registro, pueda ser subsanado el defecto.

Al igual que ha ocurrido con otros documentos antes referidos, aporta el recurrente, junto con el escrito de interposición del recurso, los testimonios de la sentencia citada y del Auto de reconocimiento de la sentencia extranjera que no lo fueron en el momento de la presentación de la escritura en el Registro para su calificación, por lo que la misma doctrina expuesta antes debe ser aplicada, y, por tanto, el defecto debe ser confirmado.

En cuanto a la necesidad de acreditar la firmeza de la citada sentencia y del auto de reconocimiento de la misma, junto a la necesidad de que se aporte el original del testimonio de la sentencia y del auto de reconocimiento de la misma, y no una fotocopia, como se ha indicado, 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, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento.

El último de los defectos señala que, referido al documento previo —auto de reconocimiento de sentencia extranjera y la sentencia extranjera que simplemente manifiesta que don A. B. M. queda como único propietario de los bienes en España—, consiste en que no constan debidamente descritas o identificadas las fincas que se adjudican como consecuencia de esa liquidación de gananciales. Ciertamente, en estos documentos no hay descripción alguna de

las fincas objeto del expediente, de manera que se precisa de un documento complementario que subsane la falta de descripción. Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Resolución de 14-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Santoña.

#### ASIENTO DE PRESENTACIÓN: MOTIVOS DE DENEGACIÓN.

No procede la práctica de un asiento de presentación en virtud de una instancia privada que solo pretende cuestionar la validez de una asiento ya practicado.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación solo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos claramente ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la negativa del registrador a la práctica del asiento de presentación.

Por otro lado, practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Resolución de 14-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 11.

#### DERECHO FORAL ARAGONÉS: SUSTITUCIÓN PREVENTIVA DE RESIDUO.

La interpretación correcta de una cláusula testamentaria debe tener en cuenta el sentido técnico de las palabras recogidas en el testamento y el hecho de que

la sustitución legal preventiva de residuo no estaba vigente en Aragón a la fecha de otorgamiento.

Los principios que han de regir la interpretación de las cláusulas testamentarias son: que la voluntad del testador es la ley de la sucesión (cfr. arts. 667 y 675 CC); que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador; su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevenida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. art. 739 CC) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria.

Alega también el recurrente la doctrina foral aragonesa, y, en ese sentido, esta misma doctrina hace constar que se ha de tener en cuenta que la sustitución legal preventiva de residuo en el llamamiento entre cónyuges a la sucesión legal no existía en Aragón hasta el 23 de abril de 1999. Por tanto, siendo el testamento mancomunado de este expediente de 1990, el llamamiento a los sobrinos de los testadores mancomunados fue un llamamiento efectivo de residuo y no una sustitución preventiva de residuo, que no existía entonces. Así resulta de la mejor doctrina aragonesa y fue confirmado por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón en varias sentencias (cfr., por todas, la de 13 de junio de 2007). En definitiva, la interpretación literal y lógica es que el llamamiento ha sido de sustitución fideicomisaria de residuo con facultades de disposición «*inter vivos*» tan solo.

Resolución de 14-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 4.

#### PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Se recuerda que no procede la inscripción de una base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, basadas en la oposición de un colindante.

El hecho de que ningún colindante haya mostrado oposición no puede determinar por sí solo que el registrador haya de acceder a la pretensión de rectificar la descripción registral, si de los documentos y actuaciones realizadas en el expediente ha concluido la existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias no formalizadas debidamente, o que, con la inscripción de la representación gráfica solicitada, lo que en realidad se pretende es aplicar el folio registral a una superficie colindante adicional, faltando por tanto la necesaria correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada.

El registro de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. En el presente caso, el registrador alega que la enorme diferencia entre la superficie registral y la parcela catastral determina la posibilidad de que

se pretenda hacer constar en el Registro una nueva realidad tabular, distinta de la que amparó la inscripción en su día. El registrador no se limita a determinar que esa enorme desproporción impide la inscripción de la georreferenciación, sino que aduce una serie de circunstancias que pueden determinar esa alteración de la realidad tabular.

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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la inmatriculación mediante expediente judicial, con todas las garantías legales y con algún medio de prueba que, en su día, fue valorado por el juez, la enorme desproporción entre la superficie registral y la catastral, acentuada por las sucesivas alteraciones catastrales de la superficie y la invariabilidad de la descripción de la finca durante largo tiempo, sin que se haya justificado la aparición de esos nuevos linderos fijos.

Resolución de 14-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Narón.

#### **MINAS: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA TRANSMITIR DERECHOS DERIVADOS DE CONCESIÓN MINERA.**

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, siendo requisito para la inscripción.

Se debate en el presente recurso si se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de unos derechos mineros derivados de una concesión administrativa. La registradora suspende, en base al único defecto mantenido, por falta de acreditación de la pertinente autorización administrativa previa.

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, como además se recuerda en la propia escritura de transmisión de derechos mineros objeto de calificación. Y al Registro solo cabe que accedan títulos plenamente válidos (art. 18 LH). El hecho de que se haya producido la transmisión en sede concursal no exime del cumplimiento de los requisitos civiles y registrales aplicables que no estén exceptuados o modificados por aplicación de la legislación concursal. Así esta no exime de la obtención de la autorización de la Administración minera cuando sea preceptiva.



Resolución de 14-7-2022

BOE 2-8-2022

Registro de la Propiedad de Narón.

**MINAS: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA TRANSMITIR DERECHOS DERIVADOS DE CONCESIÓN MINERA.**

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, siendo requisito para la inscripción.

Se debate en el presente recurso si se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de unos derechos mineros derivados de una concesión administrativa. La registradora suspende, en base al único defecto mantenido, por falta de acreditación de la pertinente autorización administrativa previa.

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, como además se recuerda en la propia escritura de transmisión de derechos mineros objeto de calificación. Y al Registro solo cabe que accedan títulos plenamente válidos (art. 18 LH). El hecho de que se haya producido la transmisión en sede concursal, no exime del cumplimiento de los requisitos civiles y registrales aplicables que no estén exceptuados o modificados por aplicación de la legislación concursal. Así esta no exime de la obtención de la autorización de la Administración minera cuando sea preceptiva.

Resolución de 12-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Valencia, número 3.

**PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.**

Se recuerdan los requisitos generales exigibles para la expedición de publicidad formal y se confirma la necesidad de un interés directo y legítimo, interés que determinará además la extensión de dicha publicidad.

En primer lugar conviene recordar que el objeto de este recurso es exclusivamente la calificación negativa del registrador, sin que puedan tenerse en cuenta otros documentos que los que fueron presentados en tiempo y forma.

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económico (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. En relación con el interés legítimo, ha manifestado este Centro Directivo (cfr. resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que

la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo.

En el presente expediente, lo que se cuestiona no es tanto si el recurrente tiene interés directo, legítimo y conocido, como que este no se ha acreditado convenientemente mediante la presentación de documentación auténtica a satisfacción de la registradora.

Por último, con respecto al contenido de la certificación, ante una solicitud de información, el registrador debe valorar el alcance y extensión de la publicidad que expide. En este caso es relevante a los efectos del proceso, certificar el asiento de compra de la vivienda con carácter privativo por uno solo de los cónyuges, el de la hipoteca que garantiza el préstamo solicitado durante la vigencia de la sociedad de gananciales y asientos posteriores otorgados por la titular registral que fueran relevantes para el proceso (como pudiera ser una venta en fraude de los derechos de la sociedad de gananciales), aunque estuvieran cancelados.

Resolución de 18-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 2.

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTAS CON ASIGNACIÓN DE USO DE PLAZA DE GARAJE.**

La modificación de la descripción de la plaza de garaje cuyo uso exclusivo corresponde al titular de una cuota indivisa del local destinado a aparcamiento, requiere el consentimiento de todos los condueños de dicho local.

La cuestión nuclear por resolver es si los titulares de parte de las cuotas indivisas en que se encuentra dividido el local de un edificio destinado a garaje, y que atribuyen a los mismos el derecho a utilizar con carácter exclusivo y excluyente, en este caso, tres plazas de garaje colindantes entre sí, están facultados para, por sí solos, alterar esas concretas cuotas que, con asignación del uso de la respectiva plaza de garaje, les fueron atribuidas con ocasión de la constitución del régimen de comunidad, así como para modificar la superficie y linderos de tales plazas de garaje.

Resulta indudable que cualquier modificación de la cuota o descripción atribuida a las plazas o trasteros en ningún caso requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. Se contrae al ámbito jurídico definido por la propiedad separada sobre el local de garaje y trasteros sin repercusión alguna respecto de los restantes departamentos privativos o respecto de los elementos comunes del edificio, ni sobre la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.

Se trata de una comunidad funcional regulada por los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, figura que no debe confundirse con la de la subcomunidad o subdivisión horizontal a la que se refiere la letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal y a la que es de aplicación el artículo 8.5.º de la Ley Hipotecaria, distinción que ha tenido ocasión de efectuar esta Dirección General en reiteradas ocasiones (cfr. resoluciones de 19 de julio de 2019 o 18 de octubre de 2021). La fijación de determinadas cuotas indivisas, como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte de una propiedad horizontal, no da lugar a que dichas cuotas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro

de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, y en especial el de tracto sucesivo.

Así, la determinación de la cuota correspondiente a cada plaza de garaje en que idealmente se divide el local del que forma parte así como su descripción perimetral, lo que necesariamente implica la configuración de su superficie y linderos, reviste la naturaleza jurídica de un acto de riguroso dominio (cfr. resolución de 5 de diciembre de 2011). Es cierto, tal y como sostiene el notario recurrente, que ni la cuota ni la superficie que en total corresponden a las tres plazas de garaje resultan alteradas, pero ello no permite prescindir de la conformación del local realizada en el título constitutivo de la propiedad horizontal, en cuanto define y delimita las plazas a efectos de susceptibilidad de uso y aprovechamiento. Consecuentemente, tanto la fijación inicial de la cuota y descripción correspondiente a cada plaza de garaje como cualquier ulterior modificación de las mismas requerirá, en todo caso, bien el consentimiento y acuerdo de los comuneros, bien declaración expresa en la resolución judicial en la que hayan sido parte, sin que pueda admitirse la fijación unilateral por uno de los copropietarios.

Por último, deben tenerse igualmente en cuenta las normas estatutarias reguladoras de la comunidad configurada. Así, hay que recordar, como hace el Tribunal Supremo en sentencia número 320/2020, de 18 de junio, «que el adquirente de tales plazas es copropietario, en el régimen especial de comunidad descrito, (...) cuyas facultades vienen delimitadas, además de por la legislación aplicable, por el título de su adquisición y por el título constitutivo, incluidas las normas estatutarias en él integradas, del régimen de la propiedad horizontal». No puede olvidarse que las disposiciones estatutarias deben entenderse a la luz de las normas sobre interpretación recogidas en el Código Civil por lo que hay que estar a los criterios hermenéuticos que las mismas establecen, que comprenden no solo el literal sino también los destinados a determinar la verdadera voluntad del donante y el sentido general de las cláusulas.

Resolución de 18-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Ciudad Real, número 1.

#### HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

En el caso concreto se aprecia la existencia de un pacto que claramente establece un plazo de duración de la hipoteca, de suerte que procede su cancelación por caducidad convencional.

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (*vid.* arts. 513.2.º, 529, 546.4.º y 1843.3.º CC), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa.

Si se tratara de la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del

derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse al transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato, resulta inequívocamente que se ha fijado un plazo de duración de la hipoteca misma (siete años desde la fecha de otorgamiento de la escritura), por lo que el recurso debe ser estimado.

Resolución de 18-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de A Pobra de Trives.

#### RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

De acuerdo con las reglas generales sobre rectificación de asientos, se delimitan los casos en los que es posible admitir una rectificación del título inscrito.

Este Centro Directivo ha manifestado (cfr., entre otras, las resoluciones de 6 de julio de 2006, 12 de agosto de 2011, 28 y 29 de noviembre de 2013, 5 de septiembre de 2016, 27 de febrero de 2018 y 30 de junio y 16 de julio de 2021) que, como principio general, se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial. No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente casualizado el acto correspondiente (arts. 1261 y 1275 CC y 2 LH) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación.

En definitiva, como ha reiterado este Centro Directivo en resoluciones anteriores, nada impediría que se dejara sin efecto, o se rectificara, un título inscrito (y lo mismo debe entenderse respecto del título inscribible), con el consentimiento de todos los titulares y con base en el error de consentimiento de los contratantes, sin perjuicio de las consecuencias fiscales que ello conlleve. Pero lo que no cabe, en cuanto alteraría las reglas generales de formalización de los contratos e inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos reales en ellos formalizados, es pretender realizar una rectificación sustantiva del título por una mera subsanación como si de una simple rectificación material se tratara.

Resolución de 18-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de La Unión, número 1.

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

De acuerdo con la STS de 15 de diciembre de 2021 el registrador no puede entrar a calificar de correcta la decisión del letrado de Administración de Justicia sobre el tipo de adjudicación de la finca ejecutada.

Se debate en el presente recurso si es posible inscribir un testimonio de auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados,

cuando la finca se ha adjudicado conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por el 50 % del valor de tasación, sin que conste en el decreto de adjudicación manifestación expresa del letrado de la Administración de Justicia respecto si la ejecución recae sobre vivienda habitual o no del deudor.

En relación con esta cuestión se ha pronunciado la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021: Respecto de los documentos judiciales, la función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí 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. Excede de la función calificadoras del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del artículo 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez.

Resolución de 18-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas.

#### PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren 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.

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. 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». Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto 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».

Queda constatada la existencia de una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales acerca de sus respectivas georreferenciaciones, por lo que las dudas de la registradora resultan suficientemente fundadas, y por ello, su calificación ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado.

Resolución de 18-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 7.

#### OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS.

Se analizan diferentes extremos en relación con la inscripción de un derecho de opción: posibilidad de apreciar la existencia de pacto comisorio, consignación del precio en caso de ejercicio, ejercicio unilateral, forma de notificación...

El Código Civil rechaza energéticamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (*vid.* arts. 6, 1859 y 1884 CC). Este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos. No obstante, también ha reiterado este Centro Directivo (*vid.*, por todas, la citada resolución de 28 de enero de 2020 para un caso similar), que toda calificación registral ha de formularse atendiendo a los términos del documento objeto de la misma y a los propios asientos del Registro; y en el reducido marco de este expediente, ni el registrador, ni esta Dirección General, pueden —más que analizar— enjuiciar o conjeturar acerca de intenciones de las partes.

Por ello —se añade— podría admitirse el pacto comisorio siempre que concurren las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto y atender a las circunstancias concurrentes.

El primer defecto invocado por el registrador en su calificación ha de ser necesariamente revocado, porque —como ya se dijo en la resolución de 28 de enero de 2020 y se reitera ahora— no se deduce de forma patente de lo pactado que estemos ante un contrato de financiación inmobiliaria ni que la opción de compra se constituya en función de garantía de aquella.

El segundo defecto se refiere a la unilateralidad del ejercicio de la opción de compra por parte del optante. Tal posibilidad ha sido reiteradamente admitida por esta Dirección General, y está expresamente admitida además en el artículo 568-12 del Código Civil de Cataluña cumpliendo los requisitos en él establecidos. Puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la

totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

No obstante, debe confirmarse la nota de calificación es la denegación de la de la expresión relativa al pago del precio mediante un «cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento» según se prevé en la cláusula tercera del contrato para el caso de que dicho comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido. Esta cláusula contraviene el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (art. 1256 CC). Ahora bien, la denegación de este inciso, como se argumentará posteriormente, no debe impedir la inscripción del resto del contenido del título.

El tercer defecto se refiere a la no admisibilidad del uso del medio burofax, como forma de comunicación del otorgamiento de la escritura de compraventa en ejercicio de la opción. Aunque el burofax haya sido admitido jurisprudencialmente para determinadas notificaciones, no puede entenderse suficiente para que —como consecuencia de ella— se proceda a practicar una inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del optante por vía unilateral, debiendo preverse una notificación por conducto notarial para que opere el ejercicio extrajudicial unilateral de la opción.

En cuanto al cuarto defecto tal y como establece la doctrina continuada de este Centro Directivo (en resoluciones de 18 de abril de 1994, 14 de julio de 2016 y 27 de octubre de 2020) «(...) el registrador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total contexto pactado por las partes, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar (...) inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública». Las cláusulas denegadas por carecer de trascendencia real, deberán ser denegadas conforme a las reglas generales (arts. 2 LH y 9 RH), y el resto del contenido del título deberá por tanto ser objeto de inscripción parcial si el interesado lo solicita (art. 565 RH), cosa que el registrador nunca ha discutido. Tan solo se opuso a inscribir la operación en su globalidad, por entender que concurría el primer defecto señalado en la nota de calificación. Pero una vez revocado este nada impide la inscripción parcial del título sin las cláusulas obligacionales una vez se subsane la forma de notificación —que sí es una es una cláusula esencial del contrato— conforme a lo dicho al analizar el tercero de los defectos de la nota de calificación.

Resolución de 19-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 25.

#### **CURATELA REPRESENTATIVA: CONFLICTO DE INTERESES.**

En los casos en que exista un conflicto de intereses entre el curador y la persona con discapacidad, lo que procede es el nombramiento de un defensor judicial, pero no la autorización judicial, a menos que se trate de alguno de los casos del artículo 287 del Código Civil.



El 3 de septiembre de 2021 entró en vigor la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que en su preámbulo explicita claramente que la reforma de la legislación civil y procesal que introduce obedece a la adecuación de nuestro ordenamiento jurídico a la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006, cuyo Instrumento de Ratificación rige en nuestro ordenamiento jurídico desde el 3 de mayo de 2008. Debe recordarse, también, que en la anterior regulación el tutor era el representante del menor o del incapacitado, mientras que la función del curador era la de complementar o asistir la capacidad de aquellos cuando el juez así lo establecía en la sentencia de incapacitación. Sin embargo, con la nueva ley se amplía el ámbito de las funciones del curador, al permitírsele que pueda realizar funciones representativas que, hasta el momento, tanto en el caso de los menores como de las personas con capacidad modificada judicialmente, habían venido estando reservadas en exclusiva al tutor (salvo que estuvieran desempeñadas por los progenitores).

En el Derecho vigente, el artículo 269 del Código Civil exige que la constitución judicial de la curatela se realice mediante resolución motivada, al tiempo que establece su carácter subsidiario, puesto que solo podrá constituirse cuando no exista otra medida de apoyo suficiente para la persona con discapacidad. En adelante, pues, se permite la curatela representativa, si bien como excepción a la regla general de curatela asistencial (párrafo tercero del citado art. 269).

En relación con el conflicto de interés, debe confirmarse la nota de calificación, pues debe guardarse especial cuidado con relación a los representantes legales de los discapacitados (como es el caso de la curatela representativa que nos ocupa), y debe aplicarse plenamente lo dispuesto en el artículo 283 del Código Civil. No se proscribe por tanto en la Ley la autocontratación, sino la mera existencia de conflicto de interés, aunque no haya autocontrato. En el caso concreto de este expediente la situación de autocontrato puede entenderse salvada por la intervención de otro apoderado mancomunado en la confirmación de la voluntad de la sociedad vendedora y por la ratificación expresa por parte del Consejo de administración de la sociedad vendedora. Por el contrario, lo que no salva es la apreciación de la existencia de conflicto de intereses, que es una situación subjetiva, que existe siempre que en una determinada situación una misma persona tenga posiciones jurídicas contrapuestas, de tal manera que el provecho de una necesariamente tenga que obtenerse en detrimento de la otra. Esto es lo que ocurre en el caso que nos ocupa, en el que una determinada persona —el curador— no solo es apoderado mancomunado de la sociedad vendedora sino al mismo tiempo representante legal (curatela representativa) del comprador con discapacidad, de manera que económicamente lo que le favorece como vendedor (como es la fijación de un precio cuanto más alto mejor) le perjudica al comprador discapacitado por él representado.

En cuanto la necesidad de autorización judicial debe revocarse la nota de calificación. Tal autorización judicial no es exigible, y en esto debe revocarse la calificación. Al tutor designado con anterioridad a la reforma se le aplican las normas de la curatela representativa (disposición transitoria segunda de la Ley 8/2021) y, por tanto, los casos en los que se ha de solicitar autorización judicial son los recogidos en el artículo 287, sin que ninguno de ellos requiera de autorización judicial para adquirir inmuebles.

Resolución de 19-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Toro-Fuentesauco.

#### LEGADO: NECESIDAD DE ENTREGA POR PARTE DE LOS HEREDEROS.

Se recuerda que conforme a los artículos 885 del Código Civil y 81 del Reglamento Hipotecario, el legatario necesita que los herederos realicen la entrega del legado para poder obtener su inscripción, debiendo intervenir los legitimarios en dicha entrega.

El artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Debe tenerse en cuenta que, en el presente caso, el causante, sin perjuicio de los legados ordenados, instituyó herederos a sus cuatro hijos por partes iguales y no ha designado albaceas contadores-partidores facultados para hacer la entrega. La coincidencia de ambas circunstancias (existencia de legitimarios e institución de herederos) pone de relieve la inaplicabilidad al presente caso de lo dispuesto por el artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

En base a lo expuesto, el recurso no puede prosperar. Para recapitular, cabe afirmar que fuera de los casos en que el legatario fuera ya poseedor —se entiende posesión al tiempo de la apertura de la sucesión— tan solo sería admisible la toma de posesión por el mismo si, no existiendo legitimarios, el testador le hubiera facultado expresamente para ello (primero de los supuestos contemplados en el art. 81 RH), posibilidad que no se da en el supuesto de hecho de este expediente, al no haber previsión testamentaria de la causante sobre tal extremo.

Resolución de 19-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Parla, número 1.

#### DOCUMENTOS JUDICIALES: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Si se presenta un testimonio de una sentencia firme que declara la nulidad de la compraventa inscrita, sin que existan otros asientos sobre la finca, no cabe exigir que la sentencia especifique el asiento que ha de cancelarse.

Este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid. resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (art. 21 LH). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan. Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación.

En el expediente que provoca la presente se da la circunstancia de que la sentencia que es firme declara la nulidad de un contrato de compraventa en el que los demandados son los titulares registrales y que el único asiento a cancelar según el historial registral es el asiento relativo a la compraventa cuya nulidad se ha declarado. El defecto no puede ser confirmado. Como ha señalado este Centro Directivo (vid. resolución de 21 de noviembre de 2012), no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la

sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad, así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio.

Resolución de 19-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Almería, número 1.

**ANOTACIÓN PREVENTIVA: NO ES PRORROGABLE LA ANOTACIÓN QUE ESTÁ YA CANCELADA.**

No se puede anotar la prórroga de una anotación ya cancelada previamente.

Como cuestión previa de carácter formal, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo en virtud de la cual no es el recurso el cauce adecuado para obtener la reviviscencia de una anotación ya cancelada. Dicho recurso tiene por objeto exclusivo 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. 66 y 326 LH y 112 y sigs. RH).

No es posible la prórroga de una anotación preventiva que ha sido previamente cancelada. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria permite la prórroga de las anotaciones preventivas «siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento». En el presente caso, al presentarse el mandamiento de prórroga (el día 7 de marzo de 2022), la anotación de sentencia ya no estaba vigente, no porque hubiese caducado, sino porque se había cancelado dicho asiento con anterioridad (el día 18 de junio de 2018) como consecuencia de la ejecución de una hipoteca anterior y en virtud del mandamiento de cancelación de cargas (arts. 134 LH y 674 LEC).

Resolución de 19-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Granada, número 6.

**PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren 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.

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. 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». Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto 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, de la documentación obrante en el expediente no se deduce que la georreferenciación alternativa invada otra georreferenciación inscrita, en cuyo caso procede la denegación por aplicación del principio de oponibilidad registral del artículo 32 de la Ley Hipotecaria y legitimación registral del artículo 1.3.º de la misma. Pretender que el acceso al Registro de la Propiedad de una determinada georreferenciación alternativa dependa del resultado positivo o negativo de un informe de validación técnica supone partir de una premisa errónea, que no deriva del texto de la ley. Un informe de validación técnica de resultado negativo no paraliza el tráfico jurídico, sino que se limita a informar del resultado de la superposición de la representación gráfica georreferenciada de una finca, y comprobar las parcelas afectadas total o parcialmente en la cartografía catastral, para poder tramitar el correspondiente expediente del título VI de la Ley Hipotecaria, para lograr la rectificación o actualización correspondiente. Como dice el apartado segundo, párrafo tercero, del punto primero, de la Resolución Conjunta de las Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro de 23 de septiembre de 2020: «La falta de aportación del informe o la aportación de este cuando sea negativo impedirán la coordinación de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas». Pero, la coordinación gráfica es una cuestión distinta del acceso registral de una georreferenciación alternativa.

Resolución de 19-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Moralarzal.

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE.

Se recuerdan las diferentes posibilidades de anotar un embargo cuando el titular registral ha fallecido.

Como se ha señalado en resoluciones anteriores (*vid.* resoluciones citadas en los «Vistos») el principio constitucional de protección jurisdiccional de los

derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral.

En cuanto a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que este Centro Directivo había exigido, para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. art. 20 LH y 166.1 RH, por analogía), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral.

Para dilucidar la cuestión planteada, conviene recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (art. 20 LH) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de aquel, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra estos indicando sus circunstancias personales (art. 166.1, párrafo primero, RH), sin que se precise en este caso aportar los títulos sucesorios. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, que la demanda se ha dirigido contra estos indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 166.1, párrafo segundo, RH). c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados —herencia yacente—, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. El fallecimiento del titular registral resulta del historial registral de la finca, como afirma el registrador en su nota de calificación.

Resolución de 20-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Albacete, número 4.

#### **HERENCIA: FORMA DE ACREDITAR LA INEXISTENCIA DE DESCENDIENTES DEL LEGITIMARIO DESHEREDADO.**

Basta la declaración de los otorgantes de la escritura de partición para determinar la inexistencia de descendencia del legitimario desheredado.

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, 11 de enero de 2020, 28 de enero de 2021 y 21 de marzo de 2022), es necesario que se acredite —mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho— quiénes 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. Respecto de la inexistencia de descendientes del desheredado, esta Dirección ha declarado que hay que partir del principio general de que, dada la dificultad, o incluso a veces la imposibilidad de probar los hechos negativos, a efectos registrales no puede exigirse una prueba de tal naturaleza.

Resolución de 20-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de Petra.

#### RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo no es el cauce para discutir la corrección de una cancelación ya practicada.

Es continua la doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no a practicar una cancelación de una inscripción de inmatriculación, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (art. 66 LH).

A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos correspondientes a juicio del registrador, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Resolución de 20-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro.

#### COMUNIDAD DE BIENES: LA DISOLUCIÓN DEL CONDOMINIO NO TIENE EFECTOS CANCELATORIOS DE CARGAS POSTERIORES.

La disolución de un condominio no provoca la cancelación de las cargas que gravan la finca, menos en un caso en el que sus titulares no han sido parte del proceso judicial de disolución.

Dentro de los aspectos que, conforme al citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, puede y debe el registrador calificar cuando se presenta a inscripción un documento judicial, se halla el relativo al tracto sucesivo (art. 20 LH),

así como a la protección del titular inscrito, frente a documentos derivados de procedimientos en los que no haya sido parte y de los que no tenga conocimiento (arts. 32, 34 y 38 LH).

Respecto a la cuestión planteada en el presente recurso, de si cabe cancelar las inscripciones y anotaciones practicadas, por haberse decretado judicialmente la adjudicación de la finca, en un procedimiento de extinción de condominio, cuando los titulares de los asientos posteriores no han sido parte en dicho procedimiento judicial y ni tan siquiera han sido notificados de la iniciación del mismo ha de entenderse que, por regla general, cabría esa posibilidad si se hubiese anotado la demanda por la que se reclamaba la extinción del condominio con anterioridad a la práctica de los asientos posteriores cuya cancelación se pretende, de conformidad con lo que determina el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, de manera que los terceros adquirentes pudiesen conocer el carácter claudicante de alguna de las titularidades que el Registro publica, pero en el presente caso, no es así, puesto que del historial de la finca resulta que nunca se practicó dicha anotación.

En relación con la hipoteca constituida, nos encontramos ante una hipoteca unitaria (cfr. art. 217 RH) que afecta a la totalidad del dominio, por lo que la posterior extinción del condominio, en nada pueden perjudicar a la hipoteca constituida por todos los condóminos. Ningún efecto de purga de las cargas existentes sobre la finca puede implicar el proceso de disolución de condominio, cualquiera que sea el procedimiento por el que se lleve a efecto: división de la finca en partes que se adjudiquen a cada comunero, enajenación (tanto en venta directa, como en subasta pública) a uno de los condueños que compensa económicamente a los demás, o venta a un tercero con reparto del precio entre los cotitulares sin perjuicio de que en este caso, por acuerdo de las partes, se minore el valor de la cuota gravada en el importe de la carga.

Uno de los trámites esenciales de dicho procedimiento es el de la expedición por el registrador de la propiedad correspondiente de la certificación de dominio y cargas de la finca. Se plantea entonces si es procedente en este caso la práctica de la nota marginal que prevé el artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con sus consiguientes efectos, lo que podría posibilitar la cancelación de las cargas posteriores a la expedición de dicha certificación. A este respecto, este Centro Directivo, en su resolución de 2 de marzo de 2010 ya dejó claro que no. Lo indicado anteriormente no varía como consecuencia de la regulación introducida por la Ley 15/2015. Resulta claro que la nota marginal a que se refieren estos preceptos no es en absoluto equiparable a la que prevé el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En conclusión, en el supuesto de este expediente, se lleva a cabo la extinción de comunidad habiendo una hipoteca sobre la totalidad de la finca; y dos anotaciones de embargo que recaen sobre la parte indivisa del comunero no adjudicatario del inmueble. En el primer caso la hipoteca recae sobre la totalidad del inmueble y no se puede cancelar. Y en cuanto a las anotaciones de embargo podrían cancelarse al recaer sobre una cuota perteneciente a persona distinta del adjudicatario, pero los principios constitucionales de tutela efectiva y el registral de tracto sucesivo (art. 20 LH) obligan a suspender la cancelación al no constar que los anotantes de embargo fuera demandados o al menos notificados del procedimiento (a los efectos de poder oponerse a la disolución de comunidad si perjudica sus derechos), ni tampoco consta la anotación preventiva de la demanda con anterioridad a la adjudicación.



Resolución de 20-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Tomelloso.

**PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: NO PUEDE LA ADMINISTRACIÓN ACORDAR UNILATERALMENTE LA SEGREGACIÓN DE UNA PARTE DE LA FINCA EMBARGADA.**

Escapa del objeto del procedimiento de apremio la posibilidad de que la Administración acuerde adjudicar solo una parte de la finca embargada y decida su segregación.

Las citadas presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, lo único que significan a efectos registrales es la especial regulación de la calificación registral de los documentos y actos administrativos con los límites del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, según indica la resolución de 27 de marzo de 1999. Todo acto administrativo adoptado bien de oficio o a instancia del interesado, debe ajustarse a los requisitos y al procedimiento legalmente establecido, y su contenido a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico y será determinado y adecuado a los fines de aquellos. Lo que el presente recurso se centra en determinar si en el procedimiento de apremio la Administración ejecutante goza de la facultad de segregar la finca objeto del mismo, como una prerrogativa más incluida en la autotutela administrativa.

El embargo y su anotación preventiva, así como las actuaciones posteriores de enajenación deben proyectarse sobre la finca embargada que deberá coincidir con la finca registral en el caso de figurar inscrita en el Registro de la Propiedad, pues no cabe practicar embargo sobre parte una finca inscrita —cfr. resolución de 3 de mayo de 2016—. En el presente expediente, la finca finalmente adjudicada en el procedimiento de apremio es una parte de la finca registral embargada lo que determina una incongruencia en el procedimiento seguido por no referirse al objeto de derecho embargado e inscrito en el Registro de la Propiedad y carecer la Administración ejecutante de facultad de segregar la misma en esta vía procedimental, correspondiendo esa legitimación a su propietario, sin que sea suficiente el trámite de audiencia por tratarse de un acto de riguroso dominio cuya ejecución forzosa no se encuentra amparada en ninguna obligación legal. Este planteamiento basado en los principios registrales viene apoyado, a su vez, en la propia regulación del procedimiento de recaudación en cuanto a las actuaciones a seguir por la Administración ejecutante.

En el presente caso es que la propia Administración ejecutante interpreta que la mejor solución para respetar el meritado principio de proporcionalidad es acordar la enajenación de parte de la finca registral embargada lo que presupone la previa segregación de la misma, pero esta requiere que deba ser consentida por su titular como acto de riguroso dominio, al no tratarse de una facultad atribuida a la Administración ejecutante en el procedimiento de apremio.

Resolución de 20-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Iznalloz.

**PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren 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.

Aunque la oposición del colindante no se encuentra sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, esta sustentación no ha sido exigida como obligatoria por la Ley Hipotecaria. El opositor aporta una serie de documentos privados para tratar de poner de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Resolución de 20-7-2022

BOE 4-8-2022

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

**PROHIBICIONES DE DISPONER: SOLO SON INSCRIBIBLES LAS IMPUESTAS EN ACTOS A TÍTULO GRATUITO.**

La prohibición de disponer en el caso que nos ocupa, impuesta en una compraventa, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por mucho que el dinero proceda por donación de los representantes legales del comprador.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la necesidad, para que sea inscribible en el Registro de la Propiedad, que la prohibición de disponer se establezca en el mismo título de transmisión del inmueble sobre el que se pretende establecer y que esta tenga causa gratuita, salvo los supuestos excepcionalmente admitidos de prohibiciones de disponer en actos onerosos o mixtos. La prohibición de disponer es siempre complementaria de otra figura jurídica. No cabe imponerla sobre los propios bienes, sino que solo se imponen sobre aquellos que se transmiten a un tercero por herencia, legado o donación en el caso de las que se establecen a título gratuito. Su fundamento es la garantía de derechos o intereses

legítimos de otras personas, distintos de los gravados por ellas. También el Centro Directivo ha optado por el alcance puramente obligacional (no inscribible y en su caso cancelable al amparo del art. 98 LH), no solo de las prohibiciones impuestas en actos onerosos, sino también de las impuestas en actos de causa mixta.

Centrándonos en el supuesto de este expediente, la limitación de la propiedad consistente en la prohibición de enajenar que se pretende establecer, procede de un negocio jurídico referido a un bien distinto de aquel sobre el que recae la prohibición. El negocio en el que se establece la prohibición es una donación de metálico; el bien que se grava procede de una compraventa que realiza el donatario aun cuando la hace con dinero en parte procedente de esa donación. Así pues, el bien que se grava no procede del testador o del donante a través del negocio de donación que la establece, sino que fue adquirido por el donatario de un tercero en virtud de un negocio distinto (compraventa). Aun cuando la literalidad del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria no lo impone ni se establece en el mismo de forma terminante que el objeto de la donación sea el bien sobre el que recae la prohibición o limitación, del citado artículo 26 se interpreta que el bien que se grava debe tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta, deben constituir un triángulo inseparable.

Si la prohibición procede de un acto a título oneroso o incluso de carácter mixto, sin perjuicio de su validez, no puede acceder al Registro en los términos establecidos por el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, por lo que solo con hipoteca u otra forma de garantía real se podrá asegurar su cumplimiento. De otra forma solo producirán sus efectos obligacionales. Además, el donante que impone la prohibición de enajenar, no tiene ni ha tenido nunca capacidad de disposición sobre la finca que se pretende gravar con la prohibición. Al proceder de un tercero (el vendedor) el bien que se pretende sujetar a una prohibición de disponer y, como se ha repetido, para que sea posible el convenio entre los interesados estableciendo la subrogación real es imprescindible que el transmitente que imponga la prohibición tenga poder de disposición sobre el bien transmitido, algo de lo que carece por completo el representante del que adquiere a título oneroso, lo que sitúa el supuesto en el ámbito meramente obligacional y sometido, por tanto, a lo establecido en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

En conclusión la prohibición de disponer en el caso que nos ocupa, impuesta en una compraventa, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por mucho que el dinero proceda por donación de los representantes legales del comprador, pues no se cumple ni con la exigencia de causa gratuita, ni con la exigencia de que la prohibición deba tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta, deben constituir un triángulo inseparable. Tampoco cabe imponer la prohibición de disponer por vía de subrogación legal.

Resolución de 20-7-2022

BOE 4-8-2022

Registro de la Propiedad de Reinosa.

**PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Con carácter previo, ha de confirmarse la adecuación a derecho de la actuación al registrador conforme a la cual le fue denegado al promotor la obtención de los títulos de propiedad aportados por los colindantes pues, como expresa el registrador en su informe «por un lado, dichos títulos contienen sin duda datos de carácter personal merecedores de protección, y respecto de los cuales el registrador no puede expedir publicidad formal por impedírsele el artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria; y, por otro lado, y en consonancia con lo declarado en su día por la resolución de la Dirección General de catorce de noviembre de dos mil dieciséis, el registrador, conforme al artículo 342 del Reglamento Hipotecario, solo puede expedir certificaciones de aquellos documentos que obren en su poder respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural, y es claro que respecto de los títulos notariales de propiedad no lo es».

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 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. 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». Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto 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».

Existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas (art. 200 LH), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH), o a la conciliación ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (art. 103 bis LH).

Resolución de 27-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra.

**UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: APLICACIÓN DE ESTA NORMATIVA A UNA ESCRITURA AUTORIZADA ANTES DE SU ENTRADA EN VIGOR.**

Considera la Dirección General que ha sido correcta la actuación del registrador a la hora de aplicar el artículo 80 del RD 1093/1997 a una escritura otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1995.

Desde el punto de vista sustantivo, puede decirse que según la doctrina y jurisprudencia mayoritarias la sanción establecida por el artículo 24 de la Ley 19/1995 es la de la nulidad radical o absoluta (es decir, sin que produzcan efecto alguno) de los contratos en virtud de los cuales se dividan o segreguen fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. La norma tiene, pues, naturaleza de disposición coactiva, prohibitiva e imperativa, no definitiva de concepto alguno y, por tanto, es de aplicación el artículo 6.3, en su inciso inicial, del Código Civil, conforme al cual «los actos contrarios a las normas imperativas o prohibitivas son nulos de pleno derecho», nulidad radical o absoluta que impide la confirmación o convalidación del contrato y cuya acción es imprescriptible, no alcanzándole siquiera la doctrina de los actos propios. En este sentido resulta concluyente las sentencias del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2008 y 18 de marzo de 2009, de las que se deduce que el incumplimiento de la normativa urbanística tiene una repercusión civil evidente pues no es posible otorgar escritura pública ni inscribir en el Registro.

Se trata de una invalidez que depende de circunstancias de hecho como la naturaleza rústica de la finca, su cualidad de secano o de regadío o los fines constructivos, cuya apreciación el legislador ha previsto que corresponda al órgano competente en materia agraria, limitándose la actuación registral a la remisión de la documentación al citado órgano para que este, con los medios de que dispone pueda apreciar la infracción de la unidad mínima de cultivo mediante un pronunciamiento de naturaleza administrativa que debe estar sometido a las garantías del procedimiento administrativo. Desde el punto de vista registral, hay que atender a lo establecido por el artículo 80 del Real Decreto de 4 de julio de 1997.

Nada obsta a tal denegación, a que el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo (*vid.* resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesariedad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

En el caso de este expediente, sin embargo, concurren circunstancias particulares como el hecho de que la escritura de segregación fuera otorgada el 24 de octubre de 1983 fecha muy anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1995, como defiende la recurrente y del propio Real Decreto 1093/1997 o la resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, o el hecho de que la propia Administración agraria no efectúa un pronunciamiento concluyente sobre la validez de la segregación.

En lo que respecta al aspecto temporal, tiene razón la recurrente al señalar que el mismo resulta fundamental a la hora de analizar la validez del acto documentado, pues debe descartarse, con carácter general, la aplicación retroactiva de una norma limitativa de derechos. Pero desde el punto de vista registral, el registrador actuó correctamente al aplicar el citado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, aunque la escritura datara de 1983, y habiendo obtenido un pronunciamiento del órgano competente, siquiera condicional, que pone en cuestión la validez de la segregación documentada, procede denegar la inscripción de la escritura presentada, pues debe cerrarse el Registro a todo título que pueda adolecer de un vicio de invalidez —artículo 18 de la Ley Hipotecaria—.

Resolución de 27-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de San Agustín de Guadalix.

#### **SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN.**

No es exigible que se explicita el origen concreto de las cantidades adeudadas entre los cónyuges, pero sí habrá de expresarse adecuadamente cómo se realizaron los movimientos de fondos.

Por la liquidación de gananciales, una vez disuelto dicho régimen económico-matrimonial, se divide el patrimonio común y se reparte entre los cónyuges o, en caso de fallecimiento de uno de ellos, entre sus descendientes y el cónyuge superviviente. El acto de liquidación del patrimonio ganancial se compone de una serie de operaciones, como son la formación de un inventario de los bienes y deudas de la sociedad, su avalúo, el pago de las deudas pendientes, la división del patrimonio y la adjudicación de los bienes gananciales.

En el presente caso, considerando la dinámica de las operaciones liquidatorias de la sociedad de gananciales y las manifestaciones consignadas en acta respecto de la deuda reconocida [«tiene su origen en las relaciones económicas entre cónyuges, es decir, tiene su causa en la propia institución del matrimonio que conlleva una red dinámica de relaciones personales y patrimoniales entre los propios cónyuges (...) perteneciendo ese flujo caleidoscópico de la red matrimonial a su propia intimidad (...)»], no cabe sostener esa falta de causa que se expresa en la calificación registral como defecto, pues no parece muy acorde con el respeto a la intimidad y a la privacidad exigir un detalle exhaustivo de para qué se empleó el importe recibido y ahora reconocido como adeudado.

La constancia de los medios de pago es exigible en los actos o contratos de trascendencia real relativos a bienes inmuebles, de carácter oneroso y en que, además, la contraprestación consistiere en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente. En definitiva, será aplicable, como regla general, a todos aquellos supuestos inscribibles en que se documente un tráfico de dinero. A la liquidación de la sociedad conyugal con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente, le es de aplicación la referida ley sobre medios de pago. Como se ha indicado anteriormente, si bien no es exigible descender a detalles que podrían vulnerar la privacidad, debe expresarse cómo se realizó en su día ese movimiento de fondos o pago de dinero que motivó la deuda reconocida (cuantificado por lo demás de manera exacta). Y es que, como ha reiterado en varias ocasiones esta Dirección General, la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende a los reconocimientos de deuda.

Resolución de 27-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de San Cugat del Vallès, número 2.

#### **PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.**

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmisiones.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En el supuesto de este expediente, el registrador estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la segunda transmisión.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador; y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. En el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos antes citadas. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.



Resolución de 27-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro.

**PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.**

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmisiones.

En el caso de este recurso, la registradora alega en su nota que la demanda se dirige contra don V. L. F., sin que haya intervención del titular registral. Pero realmente el demandante es causahabiente del titular registral de la finca 6281 y la demanda se dirige contra un tercero que había ocupado la finca, que a su vez es titular registral afectado, como se verá a continuación y que sí ha tenido cumplida intervención en el procedimiento. Debe tenerse en cuenta además que la acción que se ejercita es la reivindicatoria. La acción reivindicatoria representa un instrumento de protección del titular del dominio frente a terceros que se encuentran en posesión del bien contra la voluntad, su finalidad es la restitución de la posesión frente a quien no es propietario o carece de título para poseer.

Resolución de 27-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts, número 2.

**PUBLICIDAD FORMAL: CONTENIDO.**

Se recomienda que en la publicidad formal no se incluyan advertencias sobre la posibilidad de una doble inmatriculación, sino que se proceda a iniciar de oficio el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En el caso que nos ocupa, se expidió nota simple de fecha 17 de septiembre de 2021 de una determinada finca en la que, tras su descripción y referencia catastral, y antes de los apartados dedicados a las «titularidades» y a las «cargas», figuraba la siguiente frase: «Se advierte que se aprecia la posibilidad de una doble inmatriculación entre la finca de que se trata y otra finca registral». El titular de la finca objeto de tal nota simple interpreta que consta practicada nota marginal de inicio del expediente de doble inmatriculación y solicita la cancelación de dicha nota marginal por caducidad. La registradora suspende tal cancelación porque no consta practicada tal nota ni iniciado tal expediente, pues la nota simple no reflejaba tal supuesta nota marginal, sino una mera advertencia. Y, como aclara en su informe, es ahora cuando sí que se practica, por primera vez, nota marginal de inicio de oficio por la registradora de expediente para la subsanación de la doble inmatriculación. Por tanto, aclarado que se trató de un error, la nota de calificación que deniega cancelar un asiento inexistente al tiempo de la solicitud de su cancelación ha de ser, evidentemente, confirmada.

Si la función legal de la nota simple es reproducir «(...) contenido de asientos vigentes relativos a la finca», es comprensible que el interesado pueda interpretar, como ha ocurrido en el presente caso, que una «advertencia» sobre la posibilidad de doble inmatriculación aluda en realidad a un asiento registral expresivo de tal extremo. Por ello debe recomendarse, para evitar inducir a errores de interpretación como el que ha ocurrido en este caso, que los registradores no incluyan en las notas simples ni en las certificaciones registrales «advertencias» tan confusas y poco procedentes como la que nos ocupa.

Resolución de 27-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 5.

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC: REQUISITOS DE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.**

Tratándose de una anotación de embargo prorrogada antes de la entrada en vigor de la LEC, teniendo una nota marginal de expedición de certificación fechada en 2008, no cabe su cancelación por vía del artículo 210, regla 8.<sup>a</sup>, dado que el «*dies a quo*» será el año 2008.

La cuestión que se plantea en este expediente es por tanto la de la posible caducidad de una anotación preventiva de embargo practicada y prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, LEC) y a cuyo margen constan además dos notas acreditativas de haberse expedido certificación de dominio y cargas en el procedimiento en el que se decretó el embargo, una con anterioridad a dicha fecha, expedida de conformidad con el artículo 143 de la Ley Hipotecaria, y otra de fecha 16 de septiembre de 2008, expedida de conformidad con el artículo 656 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000.

Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto, ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga. En el presente caso el interesado solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava, cuando establece que «las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

En el presente expediente resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 16 de septiembre de 2008, siendo este el «*dies a quo*» para el cómputo del plazo previsto en el artículo 210.1, regla octava, al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento en que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo, como propone el recurrente.

Resolución de 27-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Valencia, número 10.

**PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DEL 131 DE LA LEY HIPOTECARIA: SITUACIÓN DEL TERCER POSEEDOR.**

En el procedimiento judicial sumario del antiguo 131 de la Ley Hipotecaria no resultan de aplicación los requisitos que actualmente establece la LEC en relación con la demanda y requerimiento del tercer poseedor.

Como se acaba de adelantar, el procedimiento de ejecución hipotecaria que dio lugar a la adjudicación en cuestión se tramitó como procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria (en su redacción anterior a la LEC de 2000). Por ello, la aplicación en este caso del artículo 132 de la Ley Hipotecaria en su actual redacción y de los artículos 538, 685 o 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (la registradora no cita de manera aislada ninguno de estos artículos, pero su aplicación se deduce del defecto consignado y de las resoluciones de este Centro Directivo y sentencias que cita) no procede o al menos debe ser matizada.

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

En el presente supuesto se trata de dilucidar si no habiendo sido demandada —ni según la registradora requerida de pago, aunque esto no es del todo exacto según se verá— la titular registral, que adquirió la finca con posterioridad a la hipoteca e inscribió su adjudicación antes de la interposición de la demanda, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento, aunque aquella hubiera sido notificada conforme preveía el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria en su regla quinta, teniendo en cuenta que el procedimiento se tramitó conforme a la regulación del mismo.

En el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria no se exigía de manera expresa para el procedimiento judicial sumario de ejecución de hipoteca que la demanda se dirigiese contra el tercer poseedor del bien hipotecado, siendo discutido por la doctrina si este era o no parte demandada en el procedimiento. Por lo que se refiere al requerimiento de pago, la regla tercera, tercero, del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria exigía acompañar al escrito de demanda acta notarial justificativa de haberse requerido de pago con diez días de anticipación, cuando menos, al deudor; y también al tercer poseedor de las fincas en el caso de que este hubiere acreditado al acreedor la adquisición del inmueble. Si no se aportaba con la demanda acta notarial justificativa del requerimiento de pago al tercer poseedor de la finca que hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble, se debía proceder al requerimiento judicial al mismo.

La regla quinta del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, como hemos visto, habla en sentido literal de notificación —no de requerimiento de pago— al tercer poseedor de la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca, en caso de que este no hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble y por tanto no hubiese sido antes requerido de pago conforme a las reglas tercera y cuarta del mismo artículo. Esta notificación, sea o no requerimiento de pago, brinda al tercer poseedor la posibilidad de intervenir en el procedimiento.

Consta aportada «diligencia de notificación, positiva, del SCNE de Valencia, de fecha 10 de marzo de 1993, en donde se acredita que los nuevos titulares registrales de la finca registral 17 511, don S. A. B. y doña P. R. T., fueron notificados y requeridos, de la existencia del presente procedimiento». Es decir, añade a lo que ya antes constaba que los terceros poseedores no solo fueron notificados sino requeridos.

Queda por examinar la cuestión relativa al tercer poseedor de la finca hipotecada que «hubiere acreditado al acreedor la adquisición del inmueble». El Tribunal Supremo entendió que este requisito implicaba una «conducta positiva» a cargo del adquirente. Sin embargo, esta postura no podría mantenerse tras la sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril. Según la doctrina del Tribunal Constitucional la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos *«erga omnes»*, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral.

Pero esta doctrina del Tribunal Constitucional, como acabamos de ver, resulta reforzada y es consecuencia de lo dispuesto en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y en el nuevo artículo 132 de la Ley Hipotecaria tras la redacción dada al mismo por dicha ley del año 2000. En cambio, la situación con el anterior procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria era distinto. En cualquier caso, lo fundamental es que el tercer poseedor haya tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento y que no se haya producido indefensión al mismo. No consta en este caso la existencia de irregularidad procesal alguna y sí en cambio la notificación a los terceros poseedores en forma legal, tal como certifica la letrada de la Administración de Justicia, sin que conste que por estos se plantease la nulidad del procedimiento.

Resolución de 27-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Vigo, número 3.

#### **COSTAS: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA AFECTADA POR LA LEY DE COSTAS.**

La obra nueva que se pretende declarar por antigüedad ha de someterse a los efectos de la legislación de costas.

En el presente expediente, los otorgantes manifiestan en la escritura que la construcción que declaran, para la que no invocan ni acreditan autorización administrativa previa de ningún tipo, «fue completamente terminada en el año 1996», y se incorpora a la escritura certificación del Servicio Provincial de Costas de la que resulta que la finca identificada con la referencia catastral «0350806NG2705S0001IF», (que es la que en la escritura se dice corresponder con la finca) «(...) se encuentra afectada por las servidumbres de tránsito y de protección de costas (...) y que la edificación existente sobre la misma está afectada por la servidumbre de protección». Y tal extremo consta también en la nota simple de la finca que se incorpora a la escritura. Por tanto, en el año de terminación de la construcción, 1996 (según declaran los otorgantes en la escritura), ya estaba en vigor la Ley de Costas de 1988, por lo que le resulta plenamente de aplicación dicha normativa desde el punto de vista sustantivo. Y dado que la solicitud de inscripción registral de tal edificación se produce

cuando ya está en vigor el reglamento de la Ley de Costas, del año 2014, también este le resulta de aplicación en cuanto a los requisitos procedimentales exigibles para la inscripción registral.

Resolución de 27-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Belmonte.

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Habiendo transcurrido más de cuatro años desde la fecha de la prórroga de una anotación de embargo, la anotación se entiende caducada y no se mantiene su prioridad registral en favor del testimonio del decreto de adjudicación del mandamiento de cancelación presentados con posterioridad.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera *ipso iure* una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes. De otro modo: caducada la anotación, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de los asientos posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (arts. 24 y 32 LH).

La reciente sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en relación a los efectos de la nota marginal de expedición de certificación sobre la duración de la anotación, modificando en parte el criterio de las anteriores sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica. En conclusión, el Tribunal Supremo —acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo— ha matizado su doctrina contenida en la sentencia número 427/2017, de 7 de julio, a la que hace referencia el recurrente, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Procede por tanto que este Centro Directivo se acomode a su vez a la doctrina del Tribunal Supremo (sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil) antes citada.

En el caso que ahora es objeto de análisis, a la vista de las anteriores consideraciones, no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación im-

pugnada. La anotación preventiva se extendió el día 11 de julio de 2009. La expedición de certificación de dominio y cargas para la ejecución se llevó a cabo con fecha de 7 de abril de 2010. La referida anotación se amplía por nota al margen el 5 de julio de 2011. Y finalmente, dicha anotación preventiva de embargo queda prorrogada por la anotación letra E) con fecha 8 de julio de 2013. Por lo tanto, la fecha final de vencimiento de la anotación es la de 8 de julio de 2017, puesto que aun entendiendo que la anotación se prorrogó al expedirse la certificación de cargas, conforme a la doctrina expuesta, la última prórroga se produjo expresamente por el mandamiento que causó la anotación E). Es decir, cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo, y la caducidad de su prórroga, tanto si contamos el plazo desde la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas, con arreglo al criterio que sienta la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, como si contamos el plazo desde la fecha de extensión de la anotación de prórroga.

Resolución de 28-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 11.

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. NORMATIVA COVID: INTERRUPCIÓN DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE LOS ASIENTOS. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.**

Se reitera el criterio de que no puede a través del recurso gubernativo discutirse sobre la corrección de un asiento ya practicado. Se aclara el efecto de la normativa COVID sobre la duración de los asientos sujetos a caducidad. También se aclara que las resoluciones judiciales que provocan una anotación preventiva no han de ser firmes.

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.

No obstante lo anterior, en el caso concreto de este expediente, resulta conveniente aclarar dos cuestiones planteadas por la parte recurrente. 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 y al que refiere la sentencia que cita en su defensa.

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 1 de junio de 2020 en el caso de los procesales y desde el 4 de junio de 2020 en los dos restantes. Pero ello no afectó a la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales previsto en el artículo 42 del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, que no fue derogado por el mencionado Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo.

Se entiende (*vid.*, por todas, resolución de 8 de octubre de 2020) que la necesidad de firmeza de una resolución judicial, para que pueda provocar la práctica de un asiento registral, solo es predicable cuando el asiento sea de inscripción o de cancelación, no cuando se trate de anotaciones preventivas (que es un asiento provisional), pues solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Resolución 28-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Motril, número 1.

#### USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CASOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: DURACIÓN.

Se resume la jurisprudencia más reciente sobre la naturaleza, alcance y duración del derecho de uso de la vivienda familiar, recalcando la necesidad de fijación de un límite temporal a este derecho en los términos que señala esa jurisprudencia.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que esta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. el último párrafo del citado precepto). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo. Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y, por otro, una limitación de disponer que implica que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin el consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial (cfr. art. 96, último párrafo, CC).

No hay razón para excluir la posibilidad de que el juez, si estima que es lo más adecuado al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo segundo del art. 90 CC), apruebe la atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos menores acordada por los padres. En tal caso sí sería necesario la aportación de los datos identificativos de los hijos.

Tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. Esta exigencia debe imponerse a todo tipo de



documento que se presente en el Registro, ya tenga origen notarial, judicial o administrativo, siendo por ello objeto de calificación por parte del registrador, según lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de un título judicial. Puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales —si bien, resultarán de modo indirecto— que cuando no existen hijos o estos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho.

En el presente caso, al otorgarse el convenio regulador se atribuye el uso de la vivienda familiar a la hija menor del matrimonio y al progenitor a quien se atribuye la guarda y custodia, dándose además la circunstancia de que, al tiempo de solicitar la inscripción registral del derecho, dicha hija ya es mayor de edad. El carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido, habida cuenta además de la mencionada circunstancia relativa a la mayoría de edad de la hija. Sin duda, de la jurisprudencia reseñada y de la doctrina de este Centro Directivo, confirmada por la nueva redacción del artículo 96 del Código Civil, resulta la necesidad de fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar. Por ello, el criterio del registrador en la calificación recurrida debe ser mantenido.

Resolución de 28-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Santander, número 4.

#### REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA.

No es posible la constancia de la referencia catastral cuando, por causa de existir una expropiación no inscrita, no hay coincidencia con la finca registral.

Antes de entrar en el fondo del asunto, procede reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a la constancia de la referencia catastral en el asiento de la finca, expresada en resoluciones como la de 4 de diciembre de 2013, en virtud de la cual la referencia catastral no sustituye a la descripción registral de la finca, ni implica una incorporación inmediata al folio registral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie figuren en el Catastro. Es decir, la referencia catastral solo implica la identificación de la localización de la finca sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de las fincas registrales, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria, pero no que la descripción registral de la finca tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica.

La operación de correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral se regula en el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Para que pueda declararse dicha correspondencia, es preciso que el registrador no tenga dudas de esa identidad, que no existan diferencias superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita y que coincidan los localizadores de la parcela en el Catastro, con lo que constan registralmente de la finca, o que, al

menos, se acredite la correspondencia entre los antiguos y los actuales. Ninguno de estos requisitos se cumple en el presente caso.

Ciertamente, la existencia de la expropiación no inscrita impide apreciar la correspondencia de la referencia catastral vigente con la de la finca registral, al no haber tenido acceso al Registro la citada expropiación. Por tanto, la suspensión de la inscripción de la referencia catastral se considera correcta, por aplicación de los criterios del artículo 45 citado, por lo cual debe desestimarse el recurso en cuanto a este punto, pues la realidad física de la finca registral no coincide con la de la parcela catastral, que sí tiene en cuenta la expropiación. Para concluir, debe reiterarse la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 29 de junio de 2017, por la cual para que el registrador pueda rechazar la constatación registral de la referencia catastral de una finca es preciso que las dudas que alega acerca de la identidad entre la finca inscrita y la que figura en el documento aportado estén debidamente fundamentadas y en el presente caso lo están.

Respecto a la modificación de los linderos, es una rectificación de la descripción, que no puede practicarse por la vía de solicitar la inscripción de la referencia catastral, sino por la vía de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, o del artículo 201.1 de dicha ley ante el notario, en el que se tendrán que aportar las correspondientes georreferencias de la finca.

Resolución de 28-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Gandía, número 1.

#### **PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren 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.

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. 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». Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto 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».

Pese a que el recurrente considere que «no le parecen de suficiente entidad» las manifestaciones de los numerosos interesados que han formulado oposición expresa a su pretensión, lo cierto es que queda constatada la existencia de una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales y de parcelas catastrales, e incluso con Administraciones, acerca de sus respectivas delimitaciones, por lo que las dudas del registrador resultan suficientemente fundadas, y por ello, su calificación ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado, y sin que, como se ha dicho reiteradamente, competa a este Centro Directivo la resolución de la controversia de fondo entre titulares de fincas colindantes, que tienen abierta a tal efecto la posibilidad de consensuar un deslinde, bien en el seno del mismo procedimiento del artículo 199 o conforme al artículo 200, o instarlo ante los tribunales de Justicia, o, en el caso del dominio público, instar su deslinde conforme a su normativa específica.

Resolución de 28-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Almería, número 5.

#### **RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN ACTIVA. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA NOTARIAL COMO TÍTULO PREVIO.**

No se considera legitimado para interponer el recurso al presentante, aunque el registrador habrá de requerirlo para que se subsane el defecto. Se confirma la doctrina de admisibilidad del acta notarial como sustitutiva del título previo en la inmatriculación por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Como ya dijera esta Dirección General (cfr. resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción que recoge el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria que exigirá un poder otorgado a tal efecto. En el presente expediente el registrador recurrido no requirió a la recurrente para que, en su caso, subsanara la falta de acreditación de sus facultades representativas para recurrir contra la calificación, con lo que no puede ser estimada tal pretensión contenida en el informe en defensa de su calificación.

Este Centro Directivo ha admitido de manera reiterada, desde la resolución de 19 de noviembre de 2015, que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición, sujeta a la redacción actual del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se practique acompañando dicho título público de adquisición de un acta notarial en la que el notario autorizante declare que, a su juicio, ha

quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla. Por tanto, este primer defecto debe decaer.

En el presente supuesto, se expresa lo siguiente: «ser notorio y quedar acreditado (...) que había adquirido la propiedad de dicha finca al menos un año antes al fallecimiento». Por tanto, al igual que ocurrió en las resoluciones de 11 de junio de 2018 y de 27 de abril de 2022, ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado ya que el notario, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición; y, por otro, se refiere a la fecha de adquisición, ya que fija el momento temporal indicando que tal extremo es notorio desde hace más de un año, por lo que en debe ser suficiente la expresión utilizada.

Resolución de 29-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 13.

#### **DERECHO FORAL VASCO: ACREDITACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DEL HEREDERO.**

No se considera necesario acreditar el régimen económico matrimonial del heredero porque en el caso concreto solo interviene en representación de sus hijos, habiendo renunciado con anterioridad.

Esta Dirección General (cfr. las resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018 y 23 de enero de 2020, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. En las actas lo relevante es la constatación de determinados hechos —fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.— de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión (cfr. art. 658 CC). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. art. 14 LH), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro.

En la escritura de adición cuya calificación motiva el presente recurso, el primer defecto señala que no se acompaña al título presentado la herencia que se adiciona, necesaria para determinar quienes han de concurrir a la adición. Se acompañan los documentos siguientes: testimonio del testamento, que es el título que ordena la sucesión y clave en la calificación registral; certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, que probarán el fallecimiento y que es el último testamento otorgado y por tanto el vigente. En cuanto a la exigencia de la aportación del testamento, la Ley exige que sea, bien en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo relacionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto.

Es cierto que este Centro Directivo, en sus resoluciones de 27 de abril de 1999 y 16 de julio de 2009, ambas reiteradas por las de 5 de marzo de 2020 y

21 de septiembre de 2021 (así como la más reciente de 2 de febrero de 2022), ha afirmado que, en vía de principios, en la escritura de adjudicación de herencia aceptada pura y simplemente, siendo el heredero casado, no es necesario expresar el nombre de su cónyuge y su régimen económico-matrimonial. No obstante, como ha puesto de relieve la reciente resolución de 2 de febrero de 2022, la cuestión referente a la determinación de la ley aplicable a la sucesión, así como la determinación del régimen económico matrimonial legal en el ámbito del derecho civil vasco, plantea gran complejidad. Ciertamente, si se tratara de otorgante con vecindad civil vasca y del régimen de comunicación foral, habría que tomar en consideración que el artículo 135 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, dispone en su apartado 1 que «en la comunicación foral, los actos de disposición de bienes requerirán el consentimiento de ambos cónyuges. Si uno de los cónyuges se negara a otorgarlo, podrá el juez autorizar la disposición si lo considera de interés para la familia».

En el caso de que la escritura de herencia se otorgara por heredero que manifestara que tiene vecindad civil vasca, y que está casado en régimen de separación de bienes, entonces, deben observarse las normas de los artículos 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial. Es indudable que si el régimen económico matrimonial fuera el legal supletorio de comunicación foral, conforme al artículo 127 de la Ley de Derecho Civil Vasco, la adquisición hereditaria afectaría o podría afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio, toda vez que, aun cuando el bien heredado tendría carácter privativo, para la validez de la futura venta de dicho bien también sería necesario el consentimiento del consorte, conforme al artículo 135 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, antes transcrito. Por ello, en esas escrituras de herencia se hace necesaria la acreditación del régimen económico matrimonial pactado.

En el concreto supuesto de este expediente, el compareciente para el que se requiere la acreditación de su régimen económico matrimonial, interviene como apoderado de sus dos hijos herederos, y en la escritura que se somete a calificación no adquiere nada ni renuncia a nada, pues su renuncia fue hecha antes de la escritura de entrega de legados y aceptación de herencia, sin que en la escritura objeto del expediente tenga ninguna intervención fuera de la representación de sus hijos.

Resolución de 29-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 39.

**NIF REVOCADO: CIERRE DEL REGISTRO.**

Se confirma el cierre del Registro en el caso de títulos otorgados por personas cuyo NIF ha sido revocado.

El apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, contiene las disposiciones generales relativas a la revocación del número de identificación fiscal y sus efectos: «4. La publicación de la revocación del número de identificación fiscal asignado en el “Boletín Oficial del Estado”, determinará la pérdida de validez a efectos identificativos de dicho número en el ámbito fiscal. Asimismo, la publicación anterior determinará que las entidades de crédito no realicen cargos o abonos en las cuentas o depósitos

bancarios en que consten como titulares o autorizados los titulares de dichos números revocados, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. El registro público en el que esté inscrita la entidad a la que afecte la revocación, en función del tipo de entidad de que se trate, procederá a extender en la hoja abierta a dicha entidad una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. Excepcionalmente, se admitirá la realización de los trámites imprescindibles para la cancelación de la nota marginal a la que se refiere el párrafo anterior. De igual modo, en todas las certificaciones registrales de la entidad titular del número revocado debe constar que el mismo está revocado. Lo dispuesto en este apartado no impedirá a la Administración Tributaria exigir el cumplimiento de las obligaciones tributarias pendientes. No obstante, la admisión de las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos en los que conste un número de identificación fiscal revocado quedará condicionada, en los términos reglamentariamente establecidos, a la rehabilitación del citado número de identificación fiscal».

El titular de un número de identificación fiscal revocado, podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

En definitiva, no se cumple con un requisito imperativo de la Administración Tributaria que impone la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo. En consecuencia, no puede más que desestimarse el recurso.

Resolución de 29-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Soria, número 1.

#### HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

Se reitera la doctrina sobre la diferencia entre el testamento y el acta de declaración de herederos, bastando en este último caso la relación de los particulares necesarios para la inscripción.

Esta Dirección General (cfr. las resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de

junio de 2018 y 23 de enero de 2020, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. En las actas lo relevante es la constatación de determinados hechos —fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.— de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión (cfr. art. 658 CC). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. art. 14 LH), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro.

En el ámbito de la sucesión intestada, esta Dirección General ha entendido que puede inscribirse la partición si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. La vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, confirma lo expuesto. En su artículo 22.2, delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria. La calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente —incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos—, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro.

En la escritura de adición cuya calificación motiva el presente recurso se contienen variadas reseñas según las distintas sucesiones que se han producido hasta la adición, para las que, en cada una de ellas, se señala la necesidad de aportar determinados documentos complementarios, que, por tanto, se han de analizar separadamente. Pues bien, efectivamente, dado que, conforme la escritura de adición, no se han acompañado los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, la aportación de estos, bastaría para cumplir la necesidad de esta acreditación, por lo que esta parte del defecto debe ser confirmada.

El segundo defecto señalado es que, para el caso de haberse adjudicado algún derecho a la viuda tal como el usufructo, es necesario aportar el certificado de defunción de la esposa del testador. Alega el recurrente que se trata de un bien privativo del causante y que conforme su testamento, resulta que «lega a su citada esposa, en pago de los derechos legitimarios que la ley le asigna, el usufructo vitalicio de todos los bienes, derechos y acciones que tengan carácter ganancial», por lo que deberá entenderse por cumplido el requisito. Pero dado que se trata de una legitimaria y el valor de la finca que se adiciona determina el valor de su legítima, habrá que acreditar en su caso que esa legítima se cubre, lo que será con la escritura de herencia; o en caso de fallecimiento de la legitimaria, habrá que acreditar el mismo, con el certificado de defunción. Por tanto, el defecto debe ser confirmado.



Resolución de 29-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Escalona.

#### PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE TITULARIDAD DE LOS CONDUEÑOS.

Se admite que del contexto de la forma de hacer el reparto del haber participacional se deduce con claridad que los bienes se adjudican por partes iguales entre los herederos.

La cuestión es si del contenido de la escritura resulta determinado de forma clara que la adquisición lo ha sido por mitad y partes iguales o con datos matemáticos que permitan conocer de forma indubitada la participación. Debe tenerse en cuenta que, en la parte expositiva, referido al título sucesorio, se hace constar que los adjudicatarios son herederos por partes iguales; se dispone en la escritura que «en pago de los derechos que en ella les corresponde, se adjudican la totalidad de los bienes descritos por el valor conjunto de noventa y dos mil treinta y nueve euros con cuarenta y nueve céntimos (92.039,49). Asciende por tanto el valor de lo adjudicado a favor de cada uno de los hijos y herederos a la cantidad de cuarenta y seis mil diecinueve euros con setenta y cinco céntimos (46.019,7), y siendo lo adjudicado igual a sus respectivos haberes netos, quedan pagados (...) Con estas adjudicaciones, los comparecientes se dan por enteramente satisfechos». Así, se ha hecho la adjudicación en comunidad a ambos, de forma que se deduce indudablemente que sus adjudicaciones son iguales y, dado que no se diferencian cuotas, como bien sostiene el recurrente, se presumen iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, conforme el artículo 393 del Código Civil. Por tanto, debe concluirse en este caso concreto, que es indubitado que el bien se adjudica a ambos herederos por mitad.

Resolución de 29-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 2.

#### DERECHO FORAL VASCO: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA.

Se considera que la legítima foral vasca (salvo en el territorio de Ayala) tiene naturaleza de «*pars valoris bonorum*», siendo imprescindible la intervención del legitimario en la partición.

Aunque colectiva, la naturaleza de la legítima foral vasca sigue manteniéndose como «*pars valoris bonorum*» y, en consecuencia, la existencia de legitimarios implica la necesaria intervención de los mismos en la partición. La legítima es definida en el artículo 48.1 de la Ley 5/2015 como «una cuota sobre la herencia, que se calcula por su valor económico, y que el causante puede atribuir a sus legitimarios a título de herencia, legado, donación o de otro modo». En consecuencia, aunque se extiende la aplicación de la actual normativa vasca a la totalidad del País Vasco y se reduce y adapta el concepto de los derechos forzosos a la nueva legislación, por reminiscencia histórica, sigue existiendo una legítima, que siendo colectiva no es la puramente formal como la navarra; y, que conforme resulta de la exposición de motivos de la Ley 5/2015, solo se mantiene en su concepto de legítima formal, en la zona del antiguo Fuero de Ayala.

Así, la legítima foral vasca es colectiva, cabe el apartamiento de los legitimarios tanto de forma expresa como tácita; pero esto, como regla general, no significa, que el legitimario no apartado no pueda tener unos mecanismos de defensa para el amparo de su derecho, aunque sea mínimo, puesto que, aunque colectiva, la naturaleza sigue manteniéndose como «*pars valoris bonorum*».

De acuerdo con estos parámetros, ante el apartamiento expreso de la única hija, se entienden como legitimarios los dos nietos nombrados por el testador, si bien con la consideración especial de que, en el caso de la legítima vasca, las nietas no tienen derecho a la legítima de un tercio, sino que lo que tienen es el derecho a concurrir en la partición (por ser «*pars valoris bonorum*») pero a los solos efectos de que se cuantifique la legítima y se les complemente, en su caso, respecto de la legítima que se dice ya entregada a la hija.

Como afirmó esta Dirección General en resolución de 2 de agosto de 2016, cuando la legítima es «*pars hereditatis*», «*pars bonorum*» o «*pars valoris bonorum*», el legitimario, aunque no haya sido instituido heredero ni nombrado legatario de parte alícuota, puede interponer el juicio de testamentaria y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere efectuado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador partidor. Por lo tanto, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1057, párrafo primero, CC), y aunque el testador considere que el legitimario ha sido satisfecho en sus derechos, la comparecencia e intervención de este es inexcusable, a fin de consentir las operaciones particionales de las que resulte que no se perjudica su derecho de carácter forzoso.

Resolución de 29-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 6.

#### BIENES GANANCIALES: VIVIENDA ADQUIRIDA ANTES DEL MATRIMONIO PERO CON HIPOTECA PAGADA DESPUÉS.

Se entiende que la aplicación de los artículos 1354 y 1357 del Código Civil determina que la parte de la vivienda correspondiente a las cuotas satisfechas durante el matrimonio tendrá naturaleza ganancial, siendo esta regla extensible al garaje adquirido juntamente con la vivienda.

Debe estimarse (cfr., por todas, las resoluciones de este Centro Directivo de 27 de julio y 24 de noviembre de 2015) que, tratándose de la vivienda familiar adquirida en estado de soltero y pagándose durante el matrimonio el préstamo hipotecario con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido —*ex lege*— con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y el cónyuge titular, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. arts. 1354 y 1357.2 CC). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. art. 91.3 RH).

Por lo que se refiere a la cuestión concreta que se plantea en este expediente, y si se atiende a la *ratio legis* de tales preceptos, deben aplicarse las mismas consideraciones a la adquisición de la plaza de garaje, de suerte que sea equiparada a la vivienda, de la que no es sino un elemento accesorio. A tal efecto, no puede ser determinante el hecho de que —como alega la registradora— no esté gravada con la hipoteca que garantiza el préstamo con el que se financia la compra de la vivienda.

Resolución de 29-7-2022

BOE 9-8-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 22.

#### HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

Se reitera la doctrina sobre la diferencia entre el testamento y el acta de declaración de herederos, bastando en este último caso la relación de los particulares necesarios para la inscripción.

Esta Dirección General (cfr. las resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018 y 23 de enero de 2020, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. En las actas lo relevante es la constatación de determinados hechos —fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.— de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión (cfr. art. 658 CC). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. art. 14 LH), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro.

En el ámbito de la sucesión intestada, esta Dirección General ha entendido que puede inscribirse la partición si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. La vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, confirma lo expuesto. En su artículo 22.2, delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria. La calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente —incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos—, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro.

En el presente caso, en la primera de las actas sobre declaración de heredera abintestato el notario hace constar, entre otros extremos, las pruebas documentales y testificales en que se basa la notoriedad que respecto de dicha declaración consta en la segunda acta, en los términos que se transcribe en el apartado I de los antecedentes de hecho de esta resolución. Interesa hacer constar que en dichas actas figuran los datos relativos a la fecha de nacimiento y de fallecimiento de la causante, estado civil y, concretamente, que esta se hallaba separada de hecho de su esposo como resulta de las declaraciones de la requirente del acta, de la prueba documental por ella aportada, así como la declaración testifical presentada.

Resolución de 27-7-2022

BOE 10-8-2022

Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro.

## ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN CASO DE DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

Partiendo del análisis de la naturaleza jurídica de la disolución de condominio, se concluye que no hay lugar a los derechos de tanteo y retracto arrendaticio previstos en la Ley 49/2003.

El debate sobre la naturaleza jurídica de la extinción de la comunidad ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales. Cualquiera que sea la teoría que sobre su naturaleza jurídica se pretenda acoger entre las varias formuladas, bien la de considerar que en la comunidad hay una concurrencia de varias propiedades separadas recayente cada una de las cuales sobre una cuota o porción ideal de la cosa —artículo 399 del Código Civil—, bien la de entender que hay una sola propiedad o derecho que manteniéndose único se atribuye por cuotas ideales a los distintos comuneros —artículos 392 y 395 del Código Civil—; bien, en fin, la de estimar que en la comunidad se produce la concurrencia de varias propiedades totales sobre toda la cosa, recíprocamente limitadas por su concurso —artículo 394 del Código Civil y sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1986—, es necesario que exista una situación de titularidad plural recayente sobre uno o varios bienes o derechos.

El Código Civil solo regula en rigor la extinción total de la comunidad. El pretendido negocio de «extinción parcial» de comunidad (que la recurrente niega existir en la escritura calificada), no aparece tipificado legalmente y no presenta ninguna semejanza que genere identidad de razón con el de extinción total, por lo que no puede pretenderse la aplicación analógica a aquella del régimen jurídico de esta. Solo se podría invocar una especialidad legal para los supuestos de reducción del número de comuneros en el supuesto de que uno de ellos no quiera contribuir a los gastos de conservación de la cosa común, renunciando a la participación que le corresponde (cfr. art. 395 CC), especialidad que sin embargo no autoriza a hablar con propiedad de extinción parcial de la comunidad.

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 entenderse 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.

En orden a la polémica sobre si la división de la cosa común constituye o no un acto traslativo o dispositivo, o de mero desenvolvimiento del propio derecho originario del comunero que permite la concreción de la cuota sobre un bien individual o una porción material de un bien concreto (*vid.* sentencias del Tribunal Supremo de 3 de febrero de 1982, 12 de abril de 2007 y 25 de febrero de 2011, y resoluciones de 14 de diciembre de 2000, 26 de abril de 2003 y 19 de mayo y 26 de julio de 2011), sin duda hoy se considera mayoritariamente que se trata de un negocio de naturaleza especificativa y no traslativa.

En el supuesto de este expediente no se trata de una transmisión de cuotas entre partícipes ni de una mal llamada disolución parcial de comunidad, sino que

se ha procedido a una extinción total mediante la formación de lotes homogéneos que son adjudicados a cada comunero (una de las formas posibles antes reseñadas); sin que exista una transmisión, pues de la situación inicial de tres comuneros, dueños por iguales partes indivisas de cada una de las fincas (por herencia), se pasa como consecuencia del negocio realizado a un único dueño de cada finca (dos en uno de los casos) al tratarse de lotes formados homogéneamente; pero no en virtud de una inexistente transmisión de cuotas por parte de los demás, y sin olvidar que aquí no han mediado compensaciones por eventuales excesos de adjudicación (que no han existido).

Respecto de la cuestión relativa a los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en caso de enajenación de fincas rústicas arrendadas, en la vigente legislación no se alude a «cualesquiera contratos distintos de la compraventa», sino que exige una verdadera transmisión; y, como se ha concluido en párrafos anteriores, la extinción de comunidad no lo es, por lo que se excluiría el derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario. Por lo demás, cabe recordar otra idea básica y reiterada por este Centro Directivo, cual es la interpretación y aplicación restrictiva de los derechos de adquisición preferente.

Resolución de 27-7-2022

BOE 10-8-2022

Registro de la Propiedad de San Cugat del Vallès, número 2.

#### **PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.**

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmisiones.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En el supuesto de este expediente, el registrador estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la segunda transmisión.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando

se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador; y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. En el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos antes citadas. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

Resolución de 27-7-2022

BOE 10-8-2022

Registro de la Propiedad de Ferrol.

#### CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO APLAZADO.

Se debe aplicar las normas sobre imputación de pagos para determinar la parte de precio ya satisfecho a cada una de las fincas, y así determinar el precio aplazo por el que queda afecta cada una.

Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la resolución de 28 de febrero de 1994) que cuando al impago del precio aplazado de varias fincas vendidas se liga la facultad resolutoria del contrato por la parte vendedora, tal pacto no es inscribible sin distribuir o determinar cuál es la parte del precio pendiente del que ha de responder cada una de las fincas vendidas, pues la exigencia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, como una manifestación del conocido como principio de determinación, consecuencia a su vez del de especialidad que la llevanza del Registro por fincas impone, no deja lugar a dudas sobre su necesidad.

En el presente caso se fija en el mismo acto el precio concreto que se atribuye a cada una de las tres fincas vendidas, y, al no imputarse la cantidad anticipada a cuenta del precio cuyo pago es aplazado, habrán de aplicarse las normas del Código Civil relativas a la imputación de pagos (cfr. art. 1172, 1173 y 1174 CC y la Resolución de este Centro Directivo de 12 de mayo de 2011). Por ello, el registrador debe aplicar el criterio legal de imputación establecido en el artículo 1174 del Código Civil para reflejar en el asiento registral la distribución del precio cuyo pago es aplazado entre las tres fincas vendidas (respectivamente, 32 000, 24 000 y 24 000 euros).

Resolución de 27-7-2022

BOE 10-8-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número16.

#### CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: FORMA DE INSCRIPCIÓN.

Cabe la inscripción de una concesión como bien inmueble o la afectación de fincas a una concesión, pero es necesario presentar el título concesional correspondiente.

El artículo 334 del Código Civil en su apartado décimo califica como bienes inmuebles «las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles». La posibilidad de inscribir la concesión administrativa como bien inmueble, en sí misma considerada, viene prevista en el artículo 31 del Reglamento Hipotecario al determinar que «las concesiones administrativas que afecten o recaigan sobre bienes inmuebles, se inscribirán a favor del concesionario con la extensión y condiciones que resulten del título correspondiente». Como resulta del precepto, deben afectar o recaer sobre bienes inmuebles, por lo que se excluyen las concesiones de servicios públicos, que se califican en el artículo 336 del Código Civil como bienes muebles. Así lo afirmó la resolución de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2021. No obstante —como aclaró la resolución de 5 de enero de 2022— nada impide, la constancia registral de la afectación de determinados inmuebles a una concesión de servicio público, dada la transcendencia real de la afectación.

No necesariamente los bienes afectos a una concesión son bienes demaniales públicos. El dato de la afectación carece de virtualidad suficiente para prejuzgar la titularidad pública de un bien. Las concesiones administrativas son por tanto inscribibles en el Registro de la Propiedad, como verdaderos inmuebles que son (art. 334 CC), al igual que los derechos reales constituidos sobre las mismas. En esto se diferencian de las meras autorizaciones administrativas para la utilización de bienes demaniales, que solo serán inscribibles en el Registro de la Propiedad cuando la autorización atribuya un derecho de aprovechamiento especial sobre dichos bienes de dominio público.

Ahora bien, en este caso, la mera aportación de la orden de la orden 1689/2020, de 20 de julio, de la Consejería de Educación y Juventud de la Comunidad de Madrid, no es suficiente para motivar la práctica de una inscripción de concesión administrativa en el Registro de la propiedad, pues no se acompaña título concesional alguno. Una vez que se formalice el título inscribible, e identificados los inmuebles que, en su caso, quedan afectos (con expresión, si son bienes inscritos, de las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria para la descripción de la finca *ex* art. 9 LH) podrá calificarse el alcance y contenido de la concesión administrativa cuya inscripción se pretende.

Finalmente debe confirmarse la exigencia de que previamente a la calificación e inscripción (conforme al art. 254 LH) deba acreditarse el pago, no sujeción o exención de los impuestos que graven la concesión, como es el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (véase artículo 7.1. del Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados).



## Registro Mercantil y Bienes Muebles

Por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 13-6-2022.

*BOE 7-7-2022*

Registro Mercantil de Valencia, número VI

**EXCLUSIÓN DE SOCIO EN SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL: EJECUCIÓN E INSCRIPCIÓN DEL ACUERDO DE EXCLUSIÓN.**

**SE CONFIRMA**

Aunque como regla general, la Ley de Sociedades Profesionales establece que la exclusión del socio será eficaz desde el momento en que se notifique al socio afectado, ello no excluye la aplicación de las normas de la LSC y del RRM sobre ejecución y la inscripción del acuerdo de exclusión del socio (valor razonable a pagar, experto que lo fije y procedimiento de valoración, manifestación de reembolso o consignación, reducción de capital) para que dicho acuerdo, con la consiguiente reducción (salvo adquisición de las participaciones por la sociedad, los socios o un tercero), sea oponible a terceros.

Resolución de 14-06-2022.

*BOE 7-7-2022*

Registro Mercantil de Huelva

**NO CABE DESIGNACIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO SI HAY RESOLUCIÓN DE DESIGNACIÓN DE AUDITOR A PETICIÓN DE SOCIO MINORITARIO**

**SE CONFIRMA**

Existiendo resolución de designación de auditor a petición de socio minoritario no cabe inscribir designación de auditor voluntario sin dejar sin efecto dicha resolución en el procedimiento adecuado y con intervención de los interesados. Por otro lado, el nombramiento del auditor voluntario no se encuentra entre las excepciones al cierre registral por falta de depósito de cuentas. Si se pretende la revocación del auditor nombrado por el registrador y la designación de otro distinto, habrá que acudir al procedimiento oportuno (arts. 350 y sigs. RRM). El recurso contra la calificación del registrador solo puede tener por objeto la impugnación de la misma.

Resolución de 21-6-2022.

BOE 25-7-2022

Registro Mercantil de Madrid, número VIII

#### **MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: CUOTA DE LIQUIDACIÓN EN ESPECIE.**

##### **SE REVOCA**

La Dirección General reitera doctrina (resolución de la Dirección General de 4 de mayo de 2016, entre otras) que siempre que se respeten los límites del principio de autonomía de la voluntad en el ámbito de derecho de sociedades y, especialmente, como es este caso, en sociedades de responsabilidad limitada, cabe establecer una modificación de estatutos por la que el contenido de la cuota de liquidación se pueda establecer en especie.

El marcado carácter imperativo de las operaciones de liquidación ceden en aquellos casos en que a salvo los derechos de los socios y de terceros, así resulta por acuerdos de aquellos o por disposición de los estatutos cuando la ley así lo autoriza, —en este supuesto se adopta por unanimidad— (art. 393 LSC).

Para que los estatutos prevean semejante posibilidad —ya aceptado por la resolución de 13 de febrero de 1986—, es preciso que el acuerdo de modificación, cuando no resultare de los estatutos inicialmente aprobados, sea adoptado por todos los socios de la sociedad con fundamento en el artículo 292 LSC según afirmó la resolución de 30 de julio de 2015.

Resolución de 20-6-2022.

BOE 26-7-2022

Registro Mercantil de Huelva.

#### **LOS ESTATUTOS TIENEN QUE RECOGER LAS FORMAS ESPECIALES DE CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL PARA LOS SUPUESTOS DE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE LAS SOCIEDADES. RELACIONES ENTRE USUFRUCTUARIO Y NUDO PROPIETARIO.**

##### **SE CONFIRMA PARCIALMENTE**

La Dirección General confirma y reitera doctrina de la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 4 de octubre de 2021 en el sentido de que la previsión estatutaria de un régimen convencional de convocatoria en sustitución del régimen legal debe contemplar expresamente las excepciones para los casos de modificaciones estructurales.

Por otro lado, la Dirección General revoca la calificación de la registradora con relación a las fuentes del derecho aplicable en las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario que estarán sujetas a lo que sobre el particular establezca el título constitutivo o resulte de la legislación que le sea aplicable. En el supuesto que nos ocupa esta legislación aplicable viene detallada en los propios estatutos al indicar que se aplican los artículos 128 y 129 de la ley a la liquidación del usufructo y al ejercicio del derecho de asunción de nuevas participaciones sociales, abonándose en este último caso en dinero las cantidades que hayan de pagarse por el nudo propietario al usufructuario (art. 131.2 LSC).

Resolución de 21-6-2022.

*BOE* 26-7-2022

Registro Mercantil de Madrid, número VIII

#### **MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: CUOTA DE LIQUIDACIÓN EN ESPECIE.**

##### **SE REVOCA**

La Dirección General reitera la doctrina (resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 4 de mayo de 2016, entre otras) que siempre que se respeten los límites del principio de autonomía de la voluntad en el ámbito de derecho de sociedades y, especialmente, como es este caso, en sociedades de responsabilidad limitada, cabe establecer una modificación de estatutos por la que el contenido de la cuota de liquidación se pueda establecer en especie.

El marcado carácter imperativo de las operaciones de liquidación ceden en aquellos casos en que a salvo los derechos de los socios y de terceros, así resulta por acuerdos de aquellos o por disposición de los estatutos cuando la ley así lo autoriza, —en este supuesto se adopta por unanimidad— (art. 393 LSC).

Para que los estatutos prevean semejante posibilidad —ya aceptado por la resolución de 13 de febrero de 1986—, es preciso que el acuerdo de modificación, cuando no resultare de los estatutos inicialmente aprobados, sea adoptado por todos los socios de la sociedad con fundamento en el artículo 292 LSC según afirmó la resolución de 30 de julio de 2015.

Resolución de 22-6-2022.

*BOE* 26-7-2022

Registro Mercantil de Murcia, número III

#### **SOLICITUD DE AUDITOR POR SOCIO MINORITARIO: CONSECUENCIAS LEGALES EN CASO DEL CIERRE DE EXPEDIENTE POR NO ACEPTAR LOS AUDITORES NOMBRADOS.**

##### **SE CONFIRMA**

La Dirección General confirma y reitera doctrina de la resolución de 3 de diciembre de 2020, en la que se indicaba que tras solicitar el socio minoritario nombramiento de auditor es obligatorio que el depósito de cuentas vaya acompañado por el informe de este. En el caso de que se haya llevado a cabo tres nombramientos de auditor por parte del registrador, si todos ellos deciden no aceptar el nombramiento se produce el cierre del expediente, pero la obligación de que en el depósito de cuentas se acompañe el pertinente informe de auditor persiste. Dicha consecuencia legal dejará de persistir si el socio minoritario desiste o renuncia a su derecho.

Resolución de 28-6-2022.

BOE 26-7-2022

Registro Mercantil de Barcelona, número XIII

**FALTA DE AUTOLIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO. OBLIGACIÓN DEL SOCIO EXTRANJERO, SUSCRITOR DE AUMENTO DE CAPITAL, DE ACREDITAR SU NIF. INSCRIPCIÓN DE NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO CUANDO EXISTE DISCREPANCIA EN EL REGISTRO MERCANTIL.**

**SE CONFIRMA PARCIALMENTE**

La Dirección General confirma y reitera doctrina de numerosas resoluciones (24 de junio de 2010, 26 de enero de 2012 y 19 de octubre de 2016) en virtud de la cual la falta de acreditación del pago del impuesto cierra el Registro.

El artículo 38 RRM regula la constancia de identidad, y exige una serie de datos para determinados actos, entre los que se encuentra el aumento de capital. A estos efectos indica que los extranjeros pueden acreditar su identidad mediante el pasaporte, la tarjeta de residencia o de cualquier otro documento legal de identificación, con declaración de estar vigentes. Solo cuando lo exija la normativa tributaria será obligatorio el que conste el número de identificación fiscal, existiendo numerosa normativa en la que indica que para este tipo de actos es necesario identificar el NIF por parte del extranjero en los casos de aumento de capital la Dirección General confirma tal exigencia.

Finalmente, la Dirección General admite que el único acuerdo adoptado es el nombramiento de un consejero por la junta general, habiendo discrepancia al final del texto cuando indica que el Consejo de administración se compone de 5 consejeros cuando en el Registro Mercantil constan 4; dicha discrepancia no afecta a este nombramiento Si afectará cuando se pretenda inscribir acuerdos que se adopte por este consejo de administración, en cuyo se tendrá que observar tal discrepancia. No obstante, en este supuesto tampoco procede la inscripción por faltar la aceptación del cargo de dicho consejero.

Resolución de 29-6-2022.

BOE 26-7-2022

Registro Mercantil de Madrid, número XIII

**CUANDO LA SUSTITUCIÓN DEL OBJETO SOCIAL IMPLICA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL HAY CAUSA LEGAL DE SEPARACIÓN DEL SOCIO.**

**SE CONFIRMA**

La Ley 25/2011, de 1 de agosto indica que estamos ante una sustitución del objeto social cuando conlleva una modificación sustancial del mismo (STS de 10 de marzo de 2011 y resoluciones de 18 de agosto y 11 de noviembre de 1993, resolución de 28 de febrero de 2019 y RDGSJFP de 12 de abril de 2021 sigue el mismo criterio en materia de designación de expertos).

La supresión de actividades incluidas en el objeto social debe ser considerada una modificación sustancial (art. 346 LSC) tal y como ocurre en este caso por lo que la Dirección General confirma que no se puede llevar la inscripción por no haberse acreditado el derecho de separación de todos los socios que no hubieren

votado a su favor, así como si no se acredita que se ha cumplido con lo establecido en los artículos 348 —publicidad del acuerdo— y 349 LSC —oposición de los socios no concurrentes a la junta—.

Resolución de 10-6-2022

BOE 1-8-2022

Registro Mercantil de Burgos

**CESE DE ADMINISTRADORES POR CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR LOS NOMBRADOS Y OPOSICIÓN DE LOS ANTERIORES POR DESCONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL: VALIDEZ Y EFECTOS.**

**SE CONFIRMA**

Se trata de un caso de nombramiento de nuevos administradores mancomunados mediante certificación expedida por los nombrados y oposición de los anteriores acreditando la desconvocatoria de la junta.

La desconvocatoria de una junta general se debe considerar válida cuando se ha cumplido los requisitos de publicidad necesarios y la antelación suficiente —en este caso por burofax (igual que la convocatoria, que todos han recibido menos el recurrente que ha demorado su recogida) (STS 198/2004 y RDGRN de 21 de enero de 2013, 28 de julio de 2014, 22 de mayo de 2017).

Considerada válidamente desconvocada la junta general por el órgano competente para ello, debe rechazarse la inscripción de los acuerdos sociales adoptados en la misma (art. 111.1 RRM). El artículo 111 RRM trata evitar la inscripción de nombramientos inexistentes en los casos en que la certificación es expedida por el nombrado y solo la oposición fundada en la justificación de dicho acuerdo a la falta de autenticidad del nombramiento puede justificar el cierre registral (RDG de 12 de abril de 2022 y 9 de junio de 2021).

Resolución de 4-7-2022

BOE 8-1-2022

Registro Mercantil de Barcelona, número II

**SOLICITUD POR LA MINORÍA DE LEVANTAMIENTO ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA DONDE SE APRUEBAN LAS CUENTAS: LA FALTA DEL ACTA NOTARIAL CONLLEVA LA INEFICACIA DE TODOS LOS ACUERDOS.**

**SE CONFIRMA**

Solicitada por la minoría al administrador el levantamiento de acta notarial de la junta que adoptó el acuerdo de aprobación de cuentas del ejercicio 2020, esta documentación de los acuerdos es imprescindible para su eficacia y su acceso al Registro Mercantil (art. 203 LSC)

Resolución de 6-7-2022

BOE 1-8-2022

Registro Mercantil de Valencia, número I

**AMPLIACIÓN DE CAPITAL CON CARGO A RESERVAS: APROBACIÓN DEL BALANCE Y FECHA DEL INFORME DE AUDITORÍA.**

**SE REVOCA**

El acuerdo de ampliación de capital es adoptado por unanimidad de todos los socios con referencia a un concreto balance auditado. Se subsana el defecto aportando el mismo y el informe de auditoría datado al día siguiente de la junta. Del acuerdo unánime por todos los socios se desprende que era conocido por todos y no genera ningún perjuicio a los socios (STS de 15 de julio de 2020, Sala de lo Civil, Sección Primera).

Resolución de 18-7-2022.

BOE 4-8-2022

Registro de Bienes Muebles de Córdoba.

**NO ES EXIGIBLE QUE EL VEHÍCULO ESTÉ MATRICULADO EN LA DGT PARA ACCEDER AL REGISTRO DE BIENES MUEBLES SI SU DESTINO NO ES CIRCULAR.**

**SE REVOCA**

La maquinaria —en nuestro caso vendimiadora y tractor— no son susceptibles de matriculación en la DGT por no ser vehículos cuyo destino sea circular. No es necesario para acceder al Registro de Bienes Muebles y quedar protegido por sus garantías inmobiliarias que un bien sea apto para circular ni la previa matriculación de este, siempre que tenga un número de fabricación o chasis que lo identifique. Ley sobre Tráfico Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre.

La conexión entre el Registro de Bienes Muebles y el registro administrativo de tráfico tiene una finalidad simplemente de coordinación entre la información puramente administrativa y la jurídica, pero la presunción de legitimación dispositiva sobre bienes muebles inscritos en el Registro de Bienes Muebles corresponde al titular inscrito en este (resolución de 18 de febrero de 2021 y artículo 24 de la Ordenanza de Venta a Plazos de Bienes Muebles).

Resolución de 27-7-2022.

BOE 9-8-2022

Registro Mercantil de Tarragona, número I

**MODIFICACIÓN ESTATUTOS SOCIALES: VOTACIÓN POR ARTÍCULO (ART. 197 BIS LSC). DERECHO DE SEPARACIÓN DEL SOCIO MINORITARIO (ARTS. 346 Y 348 LSC).**

**SE CONFIRMA**

A tenor del artículo 197 bis LSC la modificación de estatutos sociales debe votarse de forma separada por cada artículo o grupo de artículos. En el caso que nos ocupa se ha incumplido la norma al votar la modificación de los estatutos de forma global. En dicha votación han participado los dos socios de la sociedad, el socio mayoritario y administrador por un lado y el socio minoritario (25% del capital), consecuencia que el administrador ha planteado la votación del cambio de estatutos por refundición de forma global se ha vulnerado el derecho de separación del socio conforme a los artículos 346 y siguientes LSC.

Resolución 27-7-2022.

BOE 9-8-2022

Registro Mercantil de Mahón

**ESTATUTOS SOCIALES: SISTEMA DE REMUNERACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.**

**SE CONFIRMA**

Antes de entrar en el fondo del asunto, en cuanto a la forma, se discute por el recurrente que no está debidamente motivada y argumentada la calificación del registrador, cuestión que no es aplicable al presente caso porque no solo no es cierto, sino que ha solicitado una doble calificación.

Confirma la Dirección General su reiterada doctrina de que en la redacción de los estatutos sociales de una sociedad debe de quedar regulada el sistema de remuneración del órgano de administración, determinando si dicho sistema consiste en una participación de beneficios, con los límites legalmente establecidos, en dietas, en un sueldo mensual o anual, seguros de vida, planes de pensiones, utilización en beneficio propio de bienes sociales, en entrega de acciones o derechos de opción sobre las mismas o cualquier otro sistema que se desee establecer (resoluciones 7 de julio y 16 de noviembre de 2021, entre otras).

No basta con una previsión de retribución como ocurre en este caso, sino que se requiere la determinación del sistema o sistemas concretos de remuneración, si perjuicio de la competencia de la junta general de la sociedad para la determinación de la masa retributiva máxima a satisfacer en cada ejercicio anual, ya se adopte el acuerdo al principio del ejercicio o en cualquier otro momento (sentencia del Tribunal Supremo número 1859/2021, de 13 de mayo).



Resolución de 27-7-2022.

BOE 9-8-2022

Registro Mercantil de Málaga número I

**PUBLICIDAD FORMAL MERCANTIL: FORMA DE EMISIÓN Y COSTE. PUBLICIDAD EN MASA. DATOS PERSONALES.**

**SE CONFIRMA**

La Dirección General confirma su doctrina de que no cabe afirmar, como se hace en el recurso, el carácter imperativo que la información deba ser pública, abierta y gratuita ya que no puede confundirse el carácter público del contenido del Registro Mercantil con su acceso en masa e indiscriminado cuando se refiera a datos de personas físicas que, como en cualquier otro caso, están protegidos por normas especiales y de igual trascendencia que las que proclaman la publicidad del Registro Mercantil (Resolución DGSJFP de 8 de febrero 2022, que cita otras muchas).

En lo que respecta a la solicitud de información gratuita al amparo de la Directiva 2012/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de junio de 2012, por la que se modifican la Directiva 89/666/CEE del Consejo y las Directivas 2005/56/CE y 22009/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que respecta a la interconexión de los registros centrales, mercantiles y de sociedades, se encuentra en la actualidad limitada al siguiente contenido: el nombre y la forma jurídica de la sociedad; domicilio social de la sociedad y Estado miembro en el que está registrada, y el número registro de la sociedad, y en todo caso cuando la solicitud de la publicidad sea mediante el sistema de interconexión de registros introducido por dicha Directiva, cuyo efecto directo no cabe alegar en este punto, pues su aplicación no depende del Estado español sino de la plataforma europea de interconexión de registros. Y en cuanto al pretendido efecto directo de la Directiva 2019/1024 sobre apertura de datos del sector público la misma ya ha sido traspuesta al derecho español excluyendo de su ámbito subjetivo al Registro Mercantil.

Resolución de 28-7-2022.

BOE 9-8-2022

Registro Mercantil de Guadalajara

**INFORME DE AUDITORÍA: IMPOSIBILIDAD DE REALIZAR EL TRABAJO DE AUDITORÍA.**

**SE REVOCA**

De acuerdo a la resolución de la Dirección General de 18 de octubre de 2018, solo se debe denegar el depósito de las cuentas cuando del informe del auditor resulte la afirmación de existencia de incumplimiento radical del deber de colaboración por parte de las sociedad (art. 6 de la Ley de Auditoría en relación con el art. 10.2.a] del Reglamento de Auditoría), y consecuencia de ello resulta la afirmación de imposibilidad de realizar el trabajo de auditoría, debido a los efectos que conlleva el cierre del registro para la misma. Este requisito no se da en el caso que nos ocupa donde se ha aportado parte de la documentación al auditor.