

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL

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

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 14-2-2022

BOE 4-3-2022

Registro de la Propiedad de Mondoñedo.

FINCA REGISTRAL: DESCRIPCIÓN EN EL TÍTULO.

Se confirma la calificación de la registradora porque de la redacción del título no es posible conocer la verdadera descripción de la finca.

En primer lugar, en cuanto a la admisibilidad del recurso, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación». Y es doctrina de este Centro Directivo que, cuando haya habido calificación sustitutoria, el cómputo se inicia desde la notificación de esta. Por lo tanto, el presente recurso ha de ser admitido y ser resuelto sobre el fondo por haberse interpuesto dentro de plazo.

A este respecto procede transcribir literalmente tal redacción, idéntica en el título inmatriculador y en el previo, en los siguientes términos: «Finca denominada (...), (Riotorto-Lugo) con una superficie, según hijuela, de diez mil novecientos metros cuadrados (10900 m²) pero según certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, la finca tiene una extensión superficial de nueve mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados (9437 m²)». Por tanto, se expresan dos superficies distintas, según la fuente documental de la que se tomen, y sin que se diga expresamente cuál de ellas es la que los interesados declaran ser la correcta. Tal ambigüedad y confusión se agrava cuando, seguidamente, la notaría autorizante hace la siguiente advertencia expresa: «(...) en especial advierto sobre la necesidad de (...) coincidencia catastral para la inmatriculación de la finca»,

como dando a entender que no concurre esa necesaria coincidencia catastral. Por tanto, ha de confirmarse la calificación registral.

Resolución de 15-2-2022

BOE 4-3-2022

Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Se reproduce la doctrina tradicional que sostiene que no es objeto de recurso la validez o corrección de los asientos ya practicados.

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 de asientos ya practicados, o las actuaciones efectuadas por un órgano judicial, o la supuesta conducta del registrador de la propiedad o de la parte actora en el procedimiento que se dirá, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral. 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.

Por todo ello, el registrador de la propiedad consideró que no era procedente acceder a lo solicitado por la parte recurrente en el sentido de reponer la hipoteca, ya que, por un lado, la hipoteca se encuentra inscrita y vigente en los mismos términos que anteriormente, y, por otro lado, porque la alteración de los asientos registrales debería decretarse o determinarse por autoridad judicial en el procedimiento correspondiente.

Respecto a las alegaciones del recurrente cabe señalar que los registradores de la propiedad tienen la obligación legal de respetar y cumplir las resoluciones judiciales constitutivas, declarativas, modificativas o extintivas del dominio o derechos reales inscritos. Es 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.

Por último, en cuanto a la posibilidad de reflejar registralmente la nulidad, declarada judicialmente, de un título de dominio inscrito (o de no limitación del poder de disposición), a pesar de que no se puedan cancelar las cargas posteriores basadas en este, por no haber sido parte en el procedimiento los titulares registrales de aquellas, debe recordarse que también es doctrina de este Centro Directivo (*vid.* resolución de 24 de febrero de 2001), que los asientos posteriores que traen causa de otro anterior cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de ano-

tación preventiva de la demanda o que esta se practicó después de inscrita la transmisión o gravamen.

Resolución de 15-2-2022

BOE 4-3-2022

Registro de la Propiedad de Mahón.

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

Se reproduce la doctrina tradicional que sostiene que no es objeto de recurso la validez o corrección de los asientos ya practicados.

El acta notarial donde el titular registral manifiesta cuál es la georreferenciación y superficie que solicita inscribir por el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a pesar de estar denominada por el notario como «acta de notoriedad», no es en realidad tal, sino una simple acta de manifestaciones, pues no se contiene en ella requerimiento alguno para que el notario aprecie notoriedad alguna. En el presente caso, tampoco estamos ante el expediente de dominio regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, sino ante la solicitud al registrador, recogida en un acta notarial de manifestaciones, para que inicie el procedimiento del artículo 199 de dicha ley para la inscripción de la georreferenciación de la finca, esto es, su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie.

Dicho lo anterior, ocurre que durante la tramitación del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el Ayuntamiento formula oposición expresa, debidamente fundamentada. Y el registrador estima tales alegaciones, haciendo suyas las dudas fundadas sobre invasión del dominio público, por lo que deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida.

Resolución de 16-2-2022

BOE 4-3-2022

Registro de la Propiedad de Jaca.

PROHIBICIONES DE DISPONER: NATURALEZA, REQUISITOS Y EFECTOS.

Se aclara cuál es la naturaleza de las prohibiciones de disponer y sus efectos, desgranándose sus requisitos. Y se considera que no cabe cancelarla por renuncia del supuesto beneficiario.

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. Debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse (cfr. arts. 9 LH y 51.6.^a RH), de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes. No es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte solo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico

y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca —o parte de la misma o de su descripción— o derecho no afectada por el defecto.

Las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva (*ius disponendi*) de su titular. Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan solo los actos voluntarios de transmisión «*inter vivos*», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «*mortis causa*» o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso.

Asimismo, la doctrina de este Centro Directivo (*vid.*, por todas resoluciones de 18 de diciembre de 2013) ha destacado que los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria hacen referencia a las prohibiciones de disponer desde la perspectiva registral. Pero al carecer el Código Civil de una regulación completa de la figura de las prohibiciones de disponer o enajenar, puede afirmarse que la legislación hipotecaria constituye en esta materia legislación civil sustantiva. De esta regulación sustantiva resulta, como se ha adelantado, que sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito: las prohibiciones voluntarias establecidas en actos a título gratuito tienen eficacia real y, en caso de incumplimiento, producen la nulidad de los actos dispositivos que las contravengan (salvo que los constituyentes de la prohibición establezcan un efecto distinto para el caso de contravención). Por el contrario, las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción solo provoca la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. Por ello, su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras.

En definitiva, las prohibiciones de disponer no son derechos reales sino restricciones impuestas a un titular sin atribución de un correlativo derecho a otras personas. Así, al no atribuir derecho alguno al beneficiado por las restricciones dispositivas impuestas por el causante, no cabe cancelación por renuncia de aquel y debe respetarse la voluntad del causante que es la ley por la que se rige la sucesión (art. 675 CC). Esto no impide que el afectado por la prohibición de disponer pueda solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida.

Pero no están exentas de requisitos las prohibiciones de disponer: la exigencia de justa causa ha sido mantenida por la jurisprudencia. Baste como ejemplo la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 1991. Y la temporalidad es un requisito esencial para la validez de las mismas: son nulas las prohibiciones perpetuas y aun las temporales que impliquen una vinculación de los bienes más allá del segundo grado. Así lo establece el artículo 785 del Código Civil. La prohibición de disponer que contravenga esta limitación adolece de nulidad toda ella. De esta manera no cabe inscripción en el Registro de la Propiedad de una prohibición de disponer perpetua. El otro requisito es la accesoriedad. 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.

En el concreto supuesto, el recurrente alega que dicha prohibición es nula porque el causante no expuso razón alguna que la justificase y supone un gravamen exorbitante a los legatarios. Pero la nulidad de dicha prohibición de disponer no puede ser valorada en sede registral al calificarse el título pues la interpretación del testamento no puede alcanzar a dicho extremo. Como bien señala el

registrador, la declaración de la nulidad de la prohibición de disponer precisa de una resolución judicial.

Resolución de 16-2-2022

BOE 4-3-2022

Registro de la Propiedad de Valverde del Camino.

OBRA NUEVA: TÍTULO EXIGIBLE PARA LA TERMINACIÓN DE OBRA.

No cabe declarar la terminación de obra por medio de una instancia privada.

Aporta la recurrente, junto con el escrito de interposición del recurso, documentos que no lo fueron en el momento de la presentación de la instancia en el Registro para su calificación. En este punto se hace necesario recordar que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

El defecto señalado se fundamenta en el principio de titulación pública que se recoge en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, según el cual solo pueden practicarse asientos registrales en virtud de documento público, salvo las excepciones expresamente establecidas. En el presente caso, se trata de una obra nueva en construcción pretendiéndose la constatación registral de su terminación. A estos efectos, el titular registral presenta una instancia privada sin firma legitimada.

Resolución de 21-2-2022

BOE 14-3-2022

Registro de la Propiedad de Cocentaina.

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 LH: SOLICITUD TÁCITA.

La iniciación del procedimiento del artículo 199 siempre es a instancia del interesado, aunque puede esta solicitud realizarse de forma tácita.

El procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende. En el caso de este recurso no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, pero esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo, letra a), de la resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que sucede en el caso que nos ocupa, ya que en la escritura se incorpora la certificación registral y los comparecientes manifiestan que «existe identidad entre la realidad física y la certificación catastral (...)».

Resolución de 21-2-2022

BOE 14-3-2022

Registro de la Propiedad de Inca, número 1.

DERECHOS REALES: *NUMERUS APERTUS*. SERVIDUMBRES: REQUISITOS.

La teoría del *numerus apertus* no permite la constitución de gravámenes perpetuos que privan al propietario de la finca gravada de toda utilidad.

En cuanto al primer defecto, es doctrina reiterada de esta Dirección General (véase por todas, la resolución de 2 de noviembre de 2009) que en nuestro Derecho se sigue el sistema del «*numerus apertus*», por lo que existe libertad entre los contratantes para crear derechos reales innominados o atípicos siempre que el derecho creado tenga las características esenciales del derecho real. Con la doctrina del «*numerus apertus*» no pueden conculcarse los límites y las exigencias estructurales del estatuto jurídico de los bienes (dada su significación económico-política y su trascendencia *erga omnes*) que excluyen la constitución de derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible (*vid.* arts. 513, 529, 564, 1608 y 1655 CC), si no responden a una justa causa que justifique esa perpetuidad.

En el supuesto planteado en el presente expediente resulta discutible si estamos en presencia de un derecho real asimilable a una servidumbre o si estamos ante un gravamen a los que se refiere el artículo 1655 del Código Civil. Esta sujeción a la normativa de la enfiteusis, si fueran por tiempo indefinido o perpetuo, significa que se aplicará el artículo 1651 y los artículos 1608 a 1612 relativos a la redención con lo que se evitará que se constituyan a perpetuidad.

La circunstancia de que el derecho real aquí constituido se denomine servidumbre, no modifica lo expuesto, por cuanto que, con independencia de cual fuere la denominación que se le haya dado, el derecho real constituido obedece a la naturaleza jurídica que en realidad le corresponde. El derecho aquí constituido presenta similitudes con un derecho de superficie vinculado a una finca sin que el dominio que se reserva el constituyente comporte un derecho de pensión. No puede caber, sin carácter censuario, un derecho de superficie perpetuo y que, por la naturaleza de la finca, agote sus utilidades, porque ello equivaldría a reducir el dominio a un derecho nominal que no comporta ni un interés presente (no hay derecho de pensión o de prestación periódica) ni un interés futuro (no hay término para la extinción del derecho del superficiario) y sin que exista una razón que justifique adecuadamente la necesidad de dar carácter perpetuo a dicho gravamen.

La inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquellas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación, sin límites temporales de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre. También ha reconocido esta Dirección General, la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres y su más fácil expresión gráfica en un plano, concluyendo que se ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en

cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento.

Resolución de 22-2-2022

BOE 14-3-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 33.

SUSTITUCIÓN VULGAR: LLAMAMIENTO A LOS DESCENDIENTES.

Habiendo renunciado los descendientes de primer grado llamados como sustitutos vulgares, se entienden llamado por vía de la sustitución los del siguiente grado.

La vocación como llamamiento de los herederos constituye, por tanto, en primer lugar, la base de la delación como ofrecimiento al heredero efectivo, de entre los llamados, para que acepte o repudie la herencia; y, si los herederos son varios, se ultima la adjudicación de los bienes relictos en la fase de partición, de la que la vocación es también su presupuesto esencial. En la categoría de las clases de vocación, que son la testamentaria, la contractual, la legal o intestada, se distingue entre la vocación directa u ordinaria y la vocación subsidiaria, en que el llamamiento se produce en defecto de otra vocación que ocupaba el primer lugar; y, al propio tiempo, pueden existir sucesivas vocaciones subsidiarias, que dependen de otra anterior. En todos los supuestos de vocación subsidiaria o sucesiva que dependen de la existencia o no de hijos o descendientes, resulta fundamental acreditar la ineficacia del llamamiento anterior porque esa ineficacia es la que determina correlativamente la eficacia de la correspondiente vocación subsidiaria o sucesiva.

En el testamento que sirve de título a la adjudicación hereditaria objeto de la escritura calificada se ordena la sustitución vulgar de los instituidos sin expresión de casos, por lo que comprende tanto los de premoriencia como los de incapacidad y renuncia, de modo que no cabe sino aplicar el párrafo segundo del artículo 774 del Código Civil. Ocurre que la vocación subsidiaria ordenada por el testador tiene efectividad respecto de los descendientes de primer grado del instituido por haber premuerto este a dicho causante y lo que se debate en este expediente es si, al haber renunciado los dos hijos del instituido, deben ser llamados como sustitutos los descendientes de primer grado de los renunciantes —como sostiene el registrador—, si existen, o debe entenderse que la porción de los renunciantes queda vacante y debe acrecer a los restantes instituidos que aceptan la herencia —como sostiene la recurrente—.

Ha de concluirse que dicha renuncia de los sustitutos debe tener en el presente caso la misma consecuencia que habría tenido la renuncia del instituido (padre de los renunciantes, premuerto), es decir la entrada en juego de la vocación subsidiaria de la sustitución vulgar —y no el acrecimiento—, pues la vocación y la correlativa sucesión que, por premoriencia, no tuvo efectividad en el instituido alcanza a los sustitutos descendientes de primer grado en las mismas condiciones ordenadas por el testador respecto del instituido, de modo que no queda ineficaz el llamamiento subsidiario a los descendientes de ulterior grado del mismo si lo que ocurre no es la premoriencia de esos sustitutos de primer grado sino la renuncia de estos a la herencia.

Resolución de 22-2-2022

BOE 14-3-2022

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 8.

SUSTITUCIÓN VULGAR: LLAMAMIENTO A LOS DESCENDIENTES.

Habiendo renunciado los descendientes de primer grado llamados como sustitutos vulgares, se entienden llamado por vía de la sustitución los del siguiente grado.

La vocación como llamamiento de los herederos constituye, por tanto, en primer lugar, la base de la delación como ofrecimiento al heredero efectivo, de entre los llamados, para que acepte o repudie la herencia; y, si los herederos son varios, se ultima la adjudicación de los bienes relictos en la fase de partición, de la que la vocación es también su presupuesto esencial. En la categoría de las clases de vocación, que son la testamentaria, la contractual, la legal o intestada, se distingue entre la vocación directa u ordinaria y la vocación subsidiaria, en que el llamamiento se produce en defecto de otra vocación que ocupaba el primer lugar; y, al propio tiempo, pueden existir sucesivas vocaciones subsidiarias, que dependen de otra anterior. En todos los supuestos de vocación subsidiaria o sucesiva que dependen de la existencia o no de hijos o descendientes, resulta fundamental acreditar la ineficacia del llamamiento anterior porque esa ineficacia es la que determina correlativamente la eficacia de la correspondiente vocación subsidiaria o sucesiva.

En el testamento que sirve de título a la adjudicación hereditaria objeto de la escritura calificada se ordena la sustitución vulgar de los instituidos sin expresión de casos, por lo que comprende tanto los de premoriencia como los de incapacidad y renuncia, de modo que no cabe sino aplicar el párrafo segundo del artículo 774 del Código Civil. Ocurre que la vocación subsidiaria ordenada por el testador tiene efectividad respecto de los descendientes de primer grado del instituido por haber premuerto este a dicho causante y lo que se debate en este expediente es si, al haber renunciado los dos hijos del instituido, deben ser llamados como sustitutos los descendientes de primer grado de los renunciantes —como sostiene el registrador—, si existen, o debe entenderse que la porción de los renunciantes queda vacante y debe acrecer a los restantes instituidos que aceptan la herencia —como sostiene la recurrente—.

Ha de concluirse que dicha renuncia de los sustitutos debe tener en el presente caso la misma consecuencia que habría tenido la renuncia del instituido (padre de los renunciantes, premuerto), es decir la entrada en juego de la vocación subsidiaria de la sustitución vulgar —y no el acrecimiento—, pues la vocación y la correlativa sucesión que, por premoriencia, no tuvo efectividad en el instituido alcanza a los sustitutos descendientes de primer grado en las mismas condiciones ordenadas por el testador respecto del instituido, de modo que no queda ineficaz el llamamiento subsidiario a los descendientes de ulterior grado del mismo si lo que ocurre no es la premoriencia de esos sustitutos de primer grado sino la renuncia de estos a la herencia.

Resolución de 23-2-2022

BOE 14-3-2022

Registro de la Propiedad de Guadalajara, número 3.

DOCUMENTO EXTRANJERO: JUICIO DE EQUIVALENCIA. BIENES PRIVATIVOS: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

Se recuerdan los requisitos que se aplican a los documentos extranjeros para su utilización en el ámbito notarial y registral.

El punto esencial en la resolución del recurso se refiere a la aceptación en España de una determinada forma (documento notarial formalizado en República Dominicana) respecto de una renuncia y confesión de privatividad para acreditarlas al notario español autorizante del negocio sujeto al Derecho español en cuanto afectan a un bien inmueble (art. 10.1 CC). Conforme a la ley que regula la obligación principal (arts. 3 del Reglamento (CE) núm. 593/2008 y 10.1 y 10.11 CC), no cabe duda de que los documentos públicos extranjeros, si son equivalentes, formal y sustancialmente o susceptibles de ser adecuados al ordenamiento español, producen en España el efecto requerido conforme al Derecho español y para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función fedataria sin que sea posible en tales supuestos su adecuación mediante la actuación del notario español (art. 57 de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil). En cambio, la misma regla conduce a admitir, principalmente, aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, a la que esencialmente responden aquellos documentos formalizados de acuerdo con los principios del notariado de tipo latino-germánico.

Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional. Sin embargo, ello no obsta para que la actuación de la autoridad a la que se refiere la apostilla deba ser valorada de acuerdo con el principio de equivalencia de funciones que informa el ordenamiento español en esta materia. Si tales indicaciones respecto del documento extranjero constan en la escritura otorgada, de modo que contenga un juicio notarial sobre dicha equivalencia, será inscribible en el Registro de la Propiedad el acto dispositivo formalizado en aquella escritura. Y, como también ha reiterado este Centro Directivo, en el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo expresa y adecuadamente.

En el caso concreto de este expediente no se expresa por el notario ninguna precisión ni juicio sobre la valoración formal del documento con el que se pretende acreditar el carácter privativo de la adquisición. Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero solo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga. La declaración de que la autoridad extranjera actúa en

término equivalente al notario español puede ser llevada a cabo en el mismo instrumento público o mediante la aportación de documentación complementaria, ya sea expedida por notario español o extranjero, ya por otro funcionario con competencia al respecto o incluso por la aportación de otros medios de prueba.

El primer defecto consiste en que la compradora comparece en la escritura como casada, aunque luego se matiza que está en trámite de separación judicial; y la sentencia de divorcio que se acompaña es de fecha posterior, por lo que —según afirma el registrador— «la adquisición ha de ser para la comunidad de bienes (art. 1.347.3 CC)». Debe ser confirmado este primer defecto, con la salvedad antes indicada respecto de la falta de expresión del régimen económico-matrimonial y en relación con la cita de un precepto legal aplicable a la sociedad de gananciales en el Derecho español.

El segundo de los defectos consiste en que la manifestación de que la adquisición es privativa con base en el documento de renuncia no puede tenerse en cuenta ya que se trata de un documento privado, no público, con firmas legitimadas notarialmente, y dicho documento de renuncia no es admisible en la legislación española, ya que para que los cónyuges pacten que a partir de cierto momento las adquisiciones hechas por un cónyuge sean privativas lo procedente serían unas capitulaciones matrimoniales pactando otro régimen como único (separación de bienes) o una confesión de privatividad para un caso concreto.

Resolución de 23-2-2022

BOE 14-3-2022

Registro de la Propiedad de Villafranca del Penedès.

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

Se señala que el hecho de que una finca proceda de reparcelación no impide la tramitación de un procedimiento del 199 LH.

Aunque la finca proceda de una reparcelación, debe admitirse la rectificación, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación. La negativa del registrador no puede basarse únicamente en la procedencia de la finca de un proyecto de reparcelación anterior al Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, época en la cual no se exigía, para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad, la aportación de los planos correspondientes; por lo que, concluye, mientras no exista un pronunciamiento expreso de que con la inscripción ahora pretendida se altera la geometría de la finca tal como esta quedó delimitada en la reparcelación, lo procedente es dar inicio al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que garantiza los intereses de terceros afectados, como ha ocurrido en el presente caso.

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 registrados. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de

dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. 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 nota de calificación no contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basándose solamente en la oposición del colindante.

Resolución de 23-2-2022

BOE 14-3-2022

Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat, número 1.

HIPOTECA: FONDOS DE TITULACIÓN HIPOTECARIA.

Se reitera la doctrina de la resolución de 12 de junio de 2020 sobre la inscripción de la transmisión de carteras a los fondos de titulización.

Como ya señalara la resolución de este Centro Directivo de 12 de junio de 2020, la transmisión de la cartera hipotecaria a los fondos de titulización no necesita de inscripción registral puesto que los artículos 17 y 22 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, que regula la transmisión de activos (participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, entre otros) a los fondos de titulización, no la exigen. Pero, hoy en día, nada impide su inscripción, aunque la cesión sea en favor de fondos de titulización sin personalidad jurídica, ya que según el artículo 16.3 de la citada Ley 5/2015, «se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización». La propia registradora asume esta interpretación, por lo que el recurso debe ser estimado en este punto al carecer ya de objeto.

Resolución de 28-2-2022

BOE 14-3-2022

Registro de la Propiedad de Villarcayo.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD Y NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

Se reitera la doctrina sobre la caducidad de las anotaciones de embargo cuando consta nota marginal de expedición de certificación de cargas.

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. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (*vid.* resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y

artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. 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).

También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la reciente sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica. En conclusión, el Tribunal Supremo —acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo— ha matizado su doctrina contenida en la sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

Por lo que debemos mantener la doctrina tradicional a que se refieren los anteriores fundamentos de Derecho, si bien entendiendo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de 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. Por lo que resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha.

En el caso que ahora es objeto de análisis, a la vista de las anteriores consideraciones, no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. La anotación de embargo causada a results del procedimiento de ejecución se practicó el 10 de diciembre de 2015. La nota marginal expresiva de haberse expedido la certificación de cargas es de fecha 15 de abril de 2016, mientras que el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentaron en el Registro el 7 de octubre de 2021.

Resolución de 28-2-2022

BOE 14-3-2022

Registro de Torrevieja, número 3.

DERECHO FORAL VASCO: ESPECIFICACIÓN DEL NOMBRE DEL CÓNYUGE Y DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EN UNA ADQUISICIÓN POR HERENCIA.

Tratándose de una herencia en la que el heredero es de vecindad vasca se plantea la necesidad de consignar el nombre y apellidos del cónyuge y su

régimen matrimonial, teniendo en cuenta el sistema del régimen de comunicación foral.

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 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.

Tratándose de personas casadas, la titularidad registral de los bienes queda afectada por el régimen legal o convencional aplicable a los efectos patrimoniales del matrimonio, de modo que dicho régimen influye sobre el poder de disposición que cada cónyuge ostenta respecto de los bienes integrantes del patrimonio, bien sea privativo de alguno de ellos o común. 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.

En el presente supuesto, en el que la escritura de herencia se otorgó en Madrid y los bienes adquiridos por los herederos se inscribieron sin indicar su carácter privativo, y dado que consta la vecindad civil vasca, debe expresarse el régimen económico del matrimonio, toda vez que si este es el de comunicación foral es indudable que, como antes ha quedado expuesto, la venta afecta a los derechos de la sociedad conyugal. Por lo demás, la conclusión no cambiaría si se hubiera hecho constar en el Registro de la Propiedad el carácter privativo de la adquisición (como figura en la nota registral informativa a que se refiere la escritura calificada), toda vez que, de estar sujeto el heredero al régimen de comunicación foral, para la validez de la 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.

Resolución de 1-3-2022

BOE 24-3-2022

Registro de la Propiedad de Valencia, número 9.

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 201.1 LH: REQUISITOS.

Se analiza el alcance de la calificación del registrador tanto respecto de la certificación inicial como del acta final, la forma de hacer las notificaciones, las dudas sobre la identidad de la finca y la aplicación en el caso de fincas divididas en propiedad horizontal.

Como declararon las resoluciones de 27 de octubre de 2017 y 17 de octubre y 4 de diciembre de 2019, el registrador ha de expresar en la certificación inicial las dudas que puedan impedir la inscripción al término del procedimiento, precisamente, para que las mismas puedan ser resueltas en la tramitación del expediente. Es decir, el registrador al expedir la certificación inicial en el expে-

diente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, emite una primera calificación. Si no expresa ninguna duda, o lo hace de forma genérica y condicionada, como en el presente caso, no se paraliza la continuación del expediente. Y, si no expresa dudas en el momento inicial, no puede hacerlo una vez concluida la tramitación del expediente, a menos que de dicha tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que tuvo a la vista al tiempo de expedir la certificación. Pero, como declaró la resolución de 30 de julio de 2021 esta doctrina reiterada se matiza cuando la certificación inicial del expediente ha sido expedida por registradora distinta de la que ahora califica el acta que pone fin al expediente, como en el presente caso. Por tanto, en el presente caso, la registradora que califica el acta final no puede sufrir la imprecisión con la que se expidió la certificación inicial, pues siendo este un primer momento de la calificación, esta no fue realizada por ella por lo que no le puede vincular, dada la independencia de su calificación.

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 registrados. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. 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. Están debidamente acreditadas y justificadas las dudas en la identidad de la finca expresadas por la registradora.

La notificación a colindantes debe efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley», remisión que debe entenderse a la prevista en el título VI de la Ley Hipotecaria, concretamente al artículo 199, que dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203». También dispone el artículo 199: «Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios». Y a la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, al disponer que «los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el “Boletín Oficial del Estado” con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. A diferencia de la publicación genérica en el «Boletín Oficial del Estado», que impone el apartado quinto del párrafo primero del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, la notificación a los colindantes debe ser personal, y no pudiendo ser personal, debe ser edictal, pero nominal.

El artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria dispone: «No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente». En el presente caso, se solicita no solo la rectificación de la superficie de la finca matriz, sino también la de cada uno de los elementos privativos en que se divide, pues pasan a tener 75 y 67 metros cuadrados respectivamente, sin que se contenga en el acta la nueva descripción de los mismos. No alterándose la descripción registral de los elementos privativos, más que en cuanto a su superficie, que consideran los promotores que fue la que debió constar al declararse la obra nueva, que ocupa totalmente el solar, el recurso debe ser admitido y el defecto retirado en cuanto al tercero de los defectos, por estar acreditada la descripción resultante del acta, coincidente con la registral, salvo el dato de la superficie y acreditada la antigüedad inicial con la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Resolución de 1-3-2022

BOE 24-3-2022

Registro de la Propiedad de Jaén, número 1.

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

Se entienden justificadas las dudas que aduce el registrador para no inscribir la base gráfica y rectificar la cabida de una finca registral.

Se ha de recordar la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resoluciones como la de 6 de mayo de 2016, reiterada por otras posteriores, como la de 22 de junio de 2021, de este Centro Directivo, por la cual, el reflejo registral de la referencia catastral de una finca en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción registral de la finca [art. 9.b), párrafo segundo, LH]. Para ello sería necesario que se solicite inscribir la representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente [arts. 9.b) y 199 LH]. Esa es la razón por la cual el exceso de cabida se suspendió por dos registradores anteriores al ahora calificador, cuyas decisiones no fueron recurridas o revocadas.

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 registrados. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. 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 presenta informe técnico que alega alteración del trazado de un lindero, por una inexactitud catastral, el cual no reconoce la recurrente que afirma que solo se ha modificado el Catastro por el lindero este.

Resolución de 2-3-2022

BOE 24-3-2022

Registro de la Propiedad de Torrelavega, número 2.

DONACIÓN CON CARGA MODAL: CANCELACIÓN DEL MODO.

Se considera que no puede cancelarse una carga modal impuesta por vía de donación a través de o establecido en el artículo 210, regla octava de la LH.

La cancelación no es sino el mecanismo ordinario de rectificar la inexactitud registral producida por la extinción de un derecho que el Registro de la Propiedad sigue publicando como existente y cuya extinción en cuanto a tercero no se produce sino con esa cancelación. Las cargas son aquellos derechos reales limitativos de otros que imponen al titular del derecho gravado una obligación de entregar bienes fungibles, generalmente metálico, al que lo sea del derecho limitante; mientras que los gravámenes son todos los derechos reales limitativos cuyo contenido afecta directamente al disfrute de la finca gravada, como ocurre con las servidumbres.

Como ya se ha apuntado, el actual artículo 210 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2015, desjudicializa el expediente de liberación de cargas y gravámenes, y otros expedientes como los de inmatriculación y reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Atribuye la competencia para su tramitación, en el caso de los expedientes de liberación de cargas y gravámenes, a los registradores de la propiedad, si bien, y a los efectos de este recurso (dada la vía elegida por los recurrentes), debe necesariamente ponerse el acento en la regla octava del vigente artículo 210, número 1, de la Ley Hipotecaria. Por tanto, el objeto del expediente no es solo obtener la extinción de derechos inscritos por prescripción como ocurría en la legislación anterior, sino que también se aplica a la extinción por caducidad y no uso de derechos inscritos.

Pero para centrar el alcance de este párrafo tercero de la regla octava —citado en la solicitud de cancelación—, aquel se ciñe a casos de propiedad dividida en los que se atribuyen distintas facultades del dominio a diferentes personas sobre la totalidad de la cosa; figuras jurídicas, de naturaleza eminentemente perpetua que están hoy en desuso; e incluso en la legislación de algunas comunidades

autónomas, con competencia legislativa civil, se han dictado normas específicas para facilitar su cancelación. Y dicha regla octava en su párrafo tercero, en línea con estas normas autonómicas, facilita la cancelación.

Para analizar la viabilidad de la pretensión de los recurrentes, que equiparan el derecho inscrito (modo, cuyo incumplimiento habilitaría la pretensión de instar la revocación por el donante o sus sucesores con efectos frente a terceros y cuya cancelación se solicita), a los censos y gravámenes similares, es de utilidad fijar la naturaleza de aquel. Y lo primero que debe indicarse que las expresiones empleadas en la escritura de donación, en especial las que hacen referencia al evento de una posible incautación, responden a un momento histórico determinado; y, sin duda alguna, a la vista de la fundamentación constitucional del derecho de propiedad, o en normas vigentes como la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, aquellas han perdido la carga semántica que entonces tenían, por lo que hay que poner atención especial en el gravamen modal que la donante impuso.

Muchas veces no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación, y las resoluciones de este Centro Directivo de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado artículo 647, que mientras no se ejerza mantiene la subsistencia de aquella y que, del mismo modo que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. Esa diferencia en cuanto al modo de actuar viene determinada en gran medida por la naturaleza del elemento o circunstancia en que puede consistir el evento condicionante o el modo.

No puede ignorarse el problema de las cargas modales impuestas muchos años atrás y que quizás en la actualidad sean imposibles de cumplir, o quepa considerar que ya han cumplido su cometido, cuestión que ha generado no poca litigiosidad, debiendo anticiparse que el Tribunal Supremo se ha mostrado favorable a admitir un carácter potencialmente perpetuo del modo, tanto en los pronunciamientos civiles como en los contencioso-administrativos. Es por tanto cuestión capital en la materia la relativa al dilema sobre el carácter perpetuo o temporal del modo impuesto por el donante en una donación; esto es, si la posibilidad de revocar la donación modal por incumplimiento del modo, reconocida en el artículo 647 del Código Civil, tiene carácter perpetuo, pudiendo el donante (o, en su caso, los herederos del donante) ejercitar la acción de revocación siempre que el modo se incumpla, con independencia del tiempo transcurrido desde el establecimiento del mismo; o si, por el contrario, transcurrido un determinado plazo cumpliéndose el modo (la carga o la afección del bien al destino que estableció el donante), debe entenderse que aquel se ha cumplido y consumado y, por tanto, el donante no puede instar la revocación de la donación, aunque se «incumpla» el modo. Y sobre esto debe tenerse en cuenta que: a) el Código Civil guarda absoluto silencio sobre la cuestión; b) la doctrina no ha prestado especial atención a dicha cuestión, y c) si bien es cierto que las resoluciones judiciales no se pronuncian expresamente sobre esta cuestión, el análisis de la jurisprudencia civil permite llegar a la conclusión de que la mayoría de las sentencias dictadas por los tribunales del orden jurisdiccional civil (entre otras, las sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 11 de marzo de 1988 y 20 de julio de 2007, así como la sentencia de la Audiencia Provincial de Girona de 2 de febrero de

1994), acogen la tesis de que el modo impuesto por el donante en una donación puede tener carácter perpetuo.

En lo concerniente a la cuestión del supuesto carácter personalísimo de la acción de revocación de la donación por incumplimiento del modo y su intransmisibilidad a los herederos del donante, la Sala Primera del Tribunal Supremo considera que la citada acción es transmisible «*mortis causa*», pues «ningún precepto dispone lo contrario; pero si el donante no la quiso ejercitar, no pueden tampoco hacerlo sus herederos». Y respecto del plazo de ejercicio de la acción de revocación de la donación por incumplimiento del modo, hay que recordar que el Código Civil guarda silencio sobre dicha cuestión, si bien la Sala Primera del Tribunal Supremo, a pesar de la ausencia de regulación legal sobre la materia, mantiene, de forma prácticamente unánime (entre otras, las sentencias de 11 de marzo de 1988, 23 de noviembre de 2004 y 20 de julio de 2007), que el ejercicio de la acción de revocación por incumplimiento del modo está sometido a un plazo de caducidad. Sin embargo, la jurisprudencia civil está dividida sobre si se trata de un plazo de caducidad de un año o de cuatro años.

Lo cierto es que la pretensión de los recurrentes se basa en la pretendida aplicación al caso del párrafo tercero de la regla octava del artículo 210, número 1, de la Ley Hipotecaria; algo que ha de rechazarse de plano, pues considerar el supuesto de revocabilidad (ejercitando la correspondiente acción) de una donación por incumplimiento del modo impuesto en ella, una carga asimilable a los censos y demás derechos que menciona, no tiene amparo ni fundamento alguno, toda vez que tales figuras son derechos reales inmobiliarios con la característica de perpetuidad (art. 1608 del Código Civil) o por tiempo indefinido, si bien son redimibles a voluntad del censatario (art. 1608 del Código Civil). Por tanto, y aparte el rechazo antes expresado de la pretensión de los recurrentes basada en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, también carece de base su pretensión de derivar la cancelación al ámbito del artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, pues no se da la más mínima similitud entre el caso del presente recurso y los previstos en dicho precepto.

Resolución de 2-3-2022

BOE 24-3-2022

Registro de la Propiedad de Astorga.

HERENCIA: PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN JUDICIAL DE HERENCIA.

Es admisible como título inscribible el testimonio de la sentencia firme que aprueba el cuaderno particional inicialmente propuesto tras desestimar la oposición de una de las partes.

La firmeza no se predica del testimonio sino de la resolución judicial que reproduce. El procedimiento especial de división de herencia tiene por objeto llevar a cabo la partición cuando, a falta de la llevada a cabo por el testador o por el contador-partidor designado testamentariamente, no existe acuerdo entre los llamados a la sucesión sobre la forma de realizarla o sobre la solicitud de designación de un contador-partidor dativo (art. 782.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La especialidad del procedimiento reside tanto en lo limitado de su objeto, como en sus particulares trámites como en la ausencia de efecto de cosa juzgada, aun cuando devenga en contencioso. Tras la reforma procesal

del 2000, se trata de un verdadero proceso declarativo situado en la órbita de la jurisdicción contenciosa, distinto del de naturaleza voluntaria del juicio de testamentaria de la Ley de Enjuiciamiento anterior de 1881. En el ámbito del proceso, si las partes no consienten en la partición propuesta por el contador partidario designado, el procedimiento se transforma en contencioso siguiéndose por los trámites del juicio verbal.

Conforme a los artículos 3 y 14 de la Ley Hipotecaria y 80 del Reglamento Hipotecario, uno de los títulos aptos para la inscripción de las particiones será, en su caso, la pertinente «resolución judicial firme en que se determina las adjudicaciones efectuadas a cada interesado».

En el supuesto de este expediente ha habido oposición de uno de los interesados, por lo tanto, no procede el decreto de aprobación de las operaciones particionales al no haber conformidad. El conflicto se resuelve, mediante sentencia firme que pone fin a los trámites del preceptivo juicio verbal, en cuyo fallo consta lo siguiente: «Se desestima la oposición formulada por la representación procesal de D.^a M. P. G., a las operaciones divisorias que obran cuaderno particional efectuado por la Contadora Partidora, en cuanto a los rendimientos agrícolas posteriores al año 2013/14, que se mantiene en su totalidad, condenando al pago de las costas procesales causadas a dicha parte». Por lo tanto, al desestimarse la oposición, se mantienen las operaciones divisorias efectuadas en el cuaderno particional. Y este cuaderno así mismo se acompaña debidamente testimoniado. En consecuencia, según lo señalado en los anteriores fundamentos, nada obsta a la inscripción de los testimonios presentados.

Resolución de 2-3-2022

BOE 24-3-2022

Registro de la Propiedad de Estepona, número 2.

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: CASOS CON DIFICULTAD PARA OBTENERLO.

Se recuerda la importancia del cumplimiento de la obligación de consignar el NIF o el NIE y la solución para casos especiales.

Todas estas normas que imponen la consignación del número de identificación fiscal de los comparecientes y de sus representados en el otorgamiento de las escrituras públicas que tengan por objeto determinados actos y contratos sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, han de ser interpretadas atendiendo a su espíritu y finalidad (art. 3.1 CC).

Analizando las concretas circunstancias del presente expediente, son hechos relevantes que se trata de un vendedor extranjero, declarado en rebeldía, cuya declaración de voluntad ha sido suplida por la autoridad judicial. Resulta, además, que no consta en el archivo tabular el NIE asignado al mismo debido a su falta de exigencia en el momento de la adquisición. Se trata, por tanto, de determinar la obligatoriedad de aportación del mismo por la parte compradora sin la pertinente solicitud por parte del vendedor. Es criterio de este Centro Directivo que debiera ser estimada la presentación del solicitante que ha agotado los medios previstos para el cumplimiento de la norma, pudiendo dar cumplimiento a la legítima pretensión de obtener su inscripción dominical y, por ende, la salvaguarda que la misma produce. Sin embargo, en el presente caso, el recurso no puede prosperar, ya que es posible dar cumplimiento a la obligación legal por medio de

lo previsto en el artículo 20, en sus párrafos segundo y tercero, del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

Resolución de 3-3-2022

BOE 24-3-2022

Registro de la Propiedad de Nules, número 1.

DERECHO DE HABITACIÓN: NO CABE SOBRE LA MITAD INDIVISA DE LA VIVIENDA.

Se mantiene el criterio de la Dirección General sobre la imposibilidad de que el derecho de habitación recaiga sobre la mitad indivisa de la vivienda.

Siendo los derechos de uso y habitación derechos reales en cosa ajena, son perfectamente compatibles con la existencia de un derecho de dominio en otra persona, al cual limitan. Esto significa que, para cualquier constitución de este derecho real sobre cosa ajena, es necesario el consentimiento del titular o titulares de la misma, porque supone un acto de disposición (art. 397 CC). En el supuesto concreto, concurren todos los titulares en la adjudicación de este derecho de uso y habitación.

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

Pues bien, la resolución de 5 de octubre de 2015, fue recurrida ante los tribunales de Justicia, mediante sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Córdoba, de 2 de junio de 2016, y fue desestimada la demanda y confirmada la citada resolución. En la sentencia se pone de relieve que «no cabe que el derecho real de habitación recaiga sobre la mitad indivisa de la vivienda, por cuanto el derecho real al serle consustancial la facultad de ocupar (físicamente) a su titular en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, no es posible que recaiga sobre una mitad indivisa de la casa».

Resolución de 3-3-2022

BOE 24-3-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 36.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Para dividir un elemento privativo, o se cuenta con el consentimiento de los propietarios mediante el preceptivo acuerdo de junta, o debe haber una autorización a tal efecto recogida en los estatutos.

En relación con la primera cuestión, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase resoluciones citadas en los «Vistos») que la división o segregación

de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. 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.

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

Por tanto, con la actual redacción del artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, y conforme al criterio sostenido por el Tribunal Supremo y por esta Dirección General, para llevar a cabo la división de un departamento independiente será imprescindible contar con la previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, o bien, que presten su consentimiento interviniendo en la escritura, además del propietario del elemento dividido, los propietarios de los restantes elementos del edificio, a menos que figure recogida en los estatutos de la propiedad horizontal una cláusula que autorice al propietario de dicho departamento para realizar esta operación sin el referido acuerdo de la comunidad.

Resolución de 7-3-2022

BOE 25-3-2022

Registro de la Propiedad de Astorga.

HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN.

Las personas que son llamadas a la herencia del transmitente como legatarios genéricos es preciso que intervengan en la partición, aunque no sean ellos los llamados como herederos al derecho de transmisión.

En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado en parte esta discusión, en la sentencia de 11 de septiembre, al señalar que «(...) el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del *ius delationis* en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisor. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el *ius delationis*, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que *ex lege* ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el *ius delationis* integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en

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

Como ha afirmado el Alto Tribunal, lo que se transmite y lo que se adquiere en virtud del artículo 1006 del Código Civil no puede ser más que el «*ius delationis*», que si bien se ejercita de manera directa —sin pasar por la herencia del transmitente— solo puede referirse al acto de aceptar o repudiar la herencia del primer causante, pero no debería afectar a otras consecuencias más allá de ello, máxime cuando ello podría derivar en la vulneración de una ley reguladora de nuestro derecho sucesorio (en el caso de las legítimas) o, como sucede en el presente caso, contrariar la voluntad del testador por la que grava a las herederas con un legado que tiene por objeto precisamente los bienes que hubiera de heredar la transmitente del primer causante.

Sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «*ius delationis*» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. Serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación.

En definitiva, en este caso, una vez que las transmisarias emiten su voluntad de aceptar la condición de herederas del primer causante, el conjunto patrimonial activo y pasivo de dicho causante deberían recaer en la masa patrimonial del transmitente, y, por ende, la partición de los bienes de la masa del transmitente debe cumplir con las normas aplicables a su propia sucesión manifestada en su testamento, entre ellas las relativas a los legados ordenados (cfr. art. 858 CC), de modo que, por el objeto de tales legados, es imprescindible la intervención de los legatarios en la partición y adjudicación de la herencia. Otra solución sería claramente contraria a la voluntad de la testadora.

Resolución de 7-3-2022

BOE 25-3-2022

Registro de la Propiedad de Torrijos.

RENUNCIA: SU DIFERENCIA CON EL DESISTIMIENTO. DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

Se hace una distinción entre la renuncia y el desistimiento de la acción y de los diferentes efectos de una y otra figura.

La mayor parte de la doctrina y la jurisprudencia han definido la renuncia a la acción o al derecho, como un acto unilateral del demandante por el que manifiesta que abandona su pretensión. La renuncia puede ser del derecho procesal de acción, en el sentido de que la persona manifiesta su voluntad de abandonar definitivamente todo interés por reclamar judicialmente contra el demandado, lo

que implica no solamente el cierre de dicho proceso sino, como tal renuncia, la pérdida definitiva del derecho a demandarle en el futuro. También puede renunciarse al derecho material, siempre que este por su naturaleza resulte disponible, en cuyo caso, aunque no se haya renunciado a la acción procesal, esta carece de virtualidad al quedar sin objeto. La renuncia del derecho material conlleva la pérdida del interés jurídico procesal.

La LEC reconoce dos mecanismos procesales que conllevan el fin del procedimiento, pero que tienen consecuencias bien distintas. El desistimiento implica la voluntad del actor de no continuar con el proceso iniciado, provocando su terminación, pero sin que se produzca un pronunciamiento sobre la pretensión del actor, lo que tiene como consecuencia que esta puede ser objeto de un proceso posterior. Y ello porque no se ha renunciado a la acción. El desistimiento, de alcance meramente procesal, no es equiparable a la renuncia. La renuncia es un abandono de la acción y por consiguiente del derecho material y sustantivo, no solo del procesal, de carácter unilateral y que no precisa de la audiencia de la otra parte, ya que esta resulta beneficiada por la renuncia. El juez debe aprobar dictando sentencia, con efectos de cosa juzgada, absolutoria para el demandado, salvo cuando la Ley la prohíba o sea contraria al orden público o en perjuicio de tercero. Su principal efecto consiste en que la acción abandonada no puede volverse a ejercitar.

En el supuesto de este expediente, está claro que el Ayuntamiento renunció a la acción y por lo tanto al derecho material en el que esta se basaba, como así resulta del escrito elevado ante el juez del procedimiento. Es decir, no solo debe entenderse la renuncia al derecho conforme a lo expresado anteriormente, sino que en este caso hay además una renuncia expresa al derecho de reversión. Pero el pliego de cláusulas contemplaba varios supuestos más (precios máximos de venta, prohibición de disponer en tanto no se obtuviera la calificación o finalizara la construcción, obtención de calificación de protección oficial en plazo determinado, obligación de realizar las obras de urbanización), que así mismo fueron objeto de inscripción y cuyo incumplimiento conllevaba igualmente la posibilidad de ejercer el derecho de reversión, por lo que la renuncia debe circunscribirse, conforme se ha dicho, al concreto objeto de la pretensión que fue objeto de reclamación, no pudiendo presumirse de la documentación aportada y en concreto del certificado del Ayuntamiento, que la voluntad de este sea la renuncia total y absoluta al derecho de reversión, antes al contrario, el citado certificado hace alusión expresa a la causa antes relacionada. Y en consecuencia la sentencia absolutoria lo es respecto a la acción concreta incoada.

Queda analizar si el contenido de la sentencia es suficiente para provocar la cancelación del derecho de reversión aun circunscrito a la causa invocada en el procedimiento. La exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales para su acceso al Registro de la Propiedad es incuestionable, y resulta claramente de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 524 LEC.

En el supuesto objeto de este expediente la sentencia testimoniada hace referencia a los datos registrales de la finca en el antecedente de hecho primero identificándola con el número 11862, mientras que en el testimonio del escrito del procurador de la demandante se hace referencia a una finca registral distinta de la recogida en la sentencia, la 11861. Pero es evidente que el error está en el escrito que efectúa el propio Ayuntamiento a través de su procurador, pero a la vista del resto del contenido del mismo y del certificado del Ayuntamiento no existen dudas sobre la finca afectada, que, además, como se ha dicho, se identifica correctamente en la sentencia. Por lo tanto, este defecto debe revocarse.

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 adquiriera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española. Y la falta de dicho pronunciamiento tampoco puede suplirse por una instancia que, además, como se pone de manifiesto en la nota de calificación, carece de la autenticidad necesaria.

Resolución de 8-3-2022

BOE 25-3-2022

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 5.

DIVISIÓN DE FINCAS: CASOS DE VENTAS DE CUOTAS INDIVISAS.

No es inscribible una compra por cuotas indivisas de una finca constando una resolución del Ayuntamiento que considera que no es posible conceder la innecesariedad de licencia porque hay parcelación urbanística.

El artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística —cfr. sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013—, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva». En particular, en el marco de la legislación urbanística andaluza el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (vigente al tiempo de la calificación).

En el caso particular de este expediente, se trata de una compraventa de una finca rústica a diferentes compradores que adquieren por cuotas indivisas desiguales sin establecer pacto alguno relativo a la asignación de uso de porciones concretas de la misma, sin embargo, existe un pronunciamiento expreso de la Administración competente por el que deniega la declaración de innecesariedad de licencia por implicar una parcelación urbanística en suelo no urbanizable que es determinante de la calificación negativa de la registradora y por ello debe ser confirmada. En el presente caso es la propia Administración urbanística la que atendiendo a los medios de que dispone aprecia la existencia de una parcelación urbanística sin que la configuración civil del negocio de compraventa, sin estipulación de asignación de uso, o la propia intención manifestada de las partes pueda ser obstativa a tal calificación como expresamente prevé la legislación aplicable —cfr. artículo 66.2 de la Ley 7/2002.

Resolución de 8-3-2022

BOE 25-3-2022

Registro de Icod de los Vinos.

PUBLICIDAD FORMAL: DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD QUE OBRAN EN EL REGISTRO.

No es posible conforme al artículo 222 del Reglamento Notarial expedir certificación de los títulos de adquisición que estén archivados en el Registro.

A tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso solo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación, aunque se refieran a procedimientos registrales anteriores, y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación alegada en el escrito de recurso, y que no se refiere al procedimiento registral vigente, no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta resolución.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (*vid.*, por todas, la resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales. Tal afirmación debe ser aún más enfatizada en el supuesto que nos ocupa, ya que trata de certificar de los documentos públicos, títulos de adquisición dominical, aportados por un titular colindante, que de manera meridiana contienen datos sensibles merecedores de protección.

Conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria

Conforme a lo dispuesto en el artículo 222 del Reglamento Notarial «solo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo, estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados. Ni de oficio ni a instancia de parte interesada decretarán los Tribunales que los secretarios judiciales extiendan, por diligencia o testimonio, copias de actas, escrituras matrices y pólizas, sino que bajo su responsabilidad las exigirán del notario que deba darlas, con arreglo a la Ley del Notariado y el presente Reglamento, es decir, justificando ante el notario, y a juicio de este con la documentación necesaria, el derecho de los interesados a obtenerlas, y siempre que la finalidad de la petición sea la prescrita en el artículo 256 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para los cotejos o reconocimientos de estas copias se observará lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 32 de la Ley».

Resolución de 8-3-2022

BOE 25-3-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29.

MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Se recuerda el alcance de la calificación en relación con los medios de pago, especialmente cuando se han usado transferencias.

En lo relativo a la calificación de los registradores de la propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos: a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no solo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (art. 21 LH). b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que, consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» —apartado tercero del mismo artículo 254—. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar este a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (art. 254.4 LH).

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

Por todo ello, para decidir si la escritura calificada es o no inscribible, resulta irrelevante que los justificantes de la orden de emisión de las referidas transferencias o de la efectiva realización de estas se hayan incorporado o no a dicho título, siendo suficiente —como resulta del citado artículo 177 del Reglamento Notarial— el hecho de que consten las manifestaciones de los comparecientes sobre los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono.

Resolución de 9-3-2022

BOE 25-3-2022

Registro de la Propiedad de Plasencia.

TÍTULO INSCRIBIBLE: REQUISITOS.

Se analizan los requisitos para la inscripción de un mandamiento judicial librado en ejecución de una sentencia, tanto desde el punto de vista formal como de tracto sucesivo.

En primer lugar, y en cuanto al alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (*ex* artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral.

Para poder ser inscrito, el título presentado ha de tener transcendencia jurídico-real inmobiliaria, por imponerlo así la definición legal del contenido y objeto del Registro de la Propiedad (cfr. arts. 2 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 de su Reglamento). Para que la modificación jurídico real tenga lugar es preciso que el negocio documentado reúna los requisitos sustantivos exigidos por el ordenamiento y que aparezcan debidamente recogidos en el título formal objeto de presentación. En el supuesto de este expediente, el título presentado justifica la transmisión de la finca a favor del recurrente y si bien, como este afirma, el título de adjudicación no lo constituye la sentencia en sí misma, ya que esta resolución judicial lo que ordena es la venta en pública subasta del bien inmueble en cuestión, no es menos cierto que la habilitación para proceder a la extinción de la comunidad por esa vía procede de aquella. En este caso, del mandamiento presentado resulta que no figuran como demandados, ni en el mandamiento ni en el decreto de adjudicación contenido en este, determinados titulares registrales, obstáculo que surge del Registro y que es objeto de calificación registral, por ello la solicitud de que se acompañe la sentencia como documento complementario está justificada a fin de examinar si de sus antecedentes y fundamentos resulta acreditada la condición de causahabientes de los titulares registrales de los demandados.

En nuestro ordenamiento no existe duda sobre la equivalencia de valor jurídico de la firma electrónica y la firma manuscrita como ya ha señalado este Centro Directivo desde la resolución de 1 de octubre de 2015 reiterada por otras posteriores, pero, en contra de lo interpretado por el recurrente no es ese el sentido del defecto consignado en la nota de calificación. En contra de la afirmación del recurrente, expone el registrador en su informe que lo que se presentó junto con el mandamiento para su calificación fue una mera fotocopia de la sentencia, junto con un escrito de la abogada doña V. V. C. La citada fotocopia se aportó sin código seguro de verificación que permitiera verificar la autenticidad de su contenido motivo por el que en la nota de calificación dichos documentos no fueron tenidos en cuenta.

De la documentación presentada no resulta de forma indubitada la sucesión de los titulares registrales que se dicen fallecidos. En este sentido, tampoco puede admitirse lo que se presenta como escrito de demanda pues, en este caso, no reúne ninguno de los requisitos que pudieran aseverar su validez, siendo un mero

documento privado, sin perjuicio de que pudiera testimoniarse judicialmente para que quedara acreditado que es el escrito de demanda presentado ante el Juzgado. Pero, aun en este supuesto, deberían ser objeto de presentación para su calificación e inscripción las escrituras de partición previas, no inscritas, que se señalan como título de los demandados. De esta forma quedará debidamente restablecido el tracto y la correcta intervención en el procedimiento de los titulares registrales. Esta es la forma de proceder para la rectificación del Registro conforme al artículo 40.

Resolución de 9-3-2022

BOE 25-3-2022

Registro de la Propiedad de Hoyos.

OBLIGACIONES FISCALES: CONTROL POR EL REGISTRADOR.

Se analiza el alcance del cumplimiento de los requisitos fiscales para inscribir una herencia causada en 1998.

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que les impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, así como añade la obligación para el registrador del archivo de los justificantes (arts. 256 Ley Hipotecaria y 51.13.a y 410 del Reglamento Hipotecario). La decisión del registrador de suspender la calificación del documento por falta de liquidación del Impuesto es susceptible de ser recurrida.

En el caso de este expediente, el pago ha quedado debidamente acreditado, no siendo admisible el argumento de la registradora referente a que deba ser el mismo documento el que se liquide y se presente a inscripción. Al modelo 650 deberá acompañarse original y copia simple de la escritura de aceptación de herencia, o en su defecto, el inventario de bienes y herederos, por duplicado, en el que se señalen los datos identificativos del causante y los herederos, la designación de un domicilio a efectos de notificaciones, relación detallada de los bienes y derechos objeto de la herencia con expresión del valor de los mismos a la fecha de fallecimiento, así como de las cargas, deudas y gastos cuya deducción se solicita. En este supuesto se presentó instancia comprensiva de los anteriores presupuestos y ahora se presenta instancia en la que el hijo afirma ser heredero único y acredita mediante los documentos relacionados, el pago del Impuesto. No habiendo señalado la registradora duda alguna en cuanto a esta circunstancia y en cuanto al hecho imponible liquidado, procede revocar el defecto.

Esta Dirección General ha declarado que el cierre registral no puede quedar salvado por presentación ante Administración distinta a la territorialmente competente (*vid.* resolución de 18 de febrero de 2016, entre otras). Pero, en el momento en que se produjo la autoliquidación de este expediente, 21 de enero de 1998, esta norma no estaba vigente y conforme se ha dicho, a efectos de proceder a la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, ha quedado debidamente acreditada la liquidación del Impuesto, además la instancia comprensiva de los bienes se presentó también en la Oficina Liquidadora de Hoyos, lo que

originó que la citada oficina liquidadora, tuviera cumplido conocimiento de la sucesión y pudiese actuar conforme a la legislación entonces vigente.

Resolución de 9-3-2022

BOE 25-3-2022

Registro de la Propiedad de Illescas, número 1.

PACTO COMISORIO: OPCIÓN DE COMPRA CON PACTO COMISORIO PROHIBIDO.

Se rechaza la inscripción de un contrato de opción por incurrir en la figura del pacto comisorio y no introducir ninguna de las cautelas que la jurisprudencia ha previsto para su admisibilidad.

Como ha señalado el registrador, la obligación de transmitir determinados derechos de crédito, contenida en el contrato privado que por el título calificado se eleva a público no es inscribible, todo ello de acuerdo con el artículo 9 del Reglamento Hipotecario que establece de forma clara lo siguiente: «No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo 42 de la Ley».

El pacto comisorio, configurado como la apropiación por el acreedor de la finca objeto de la garantía por su libérrima libertad ha sido siempre rechazado, por obvias razones morales, plasmadas en los ordenamientos jurídicos, al que el nuestro nunca ha sido ajeno, bien como pacto autónomo, bien como integrante de otro contrato de garantía ya sea prenda, hipoteca o anticresis (arts. 1859 y 1884 CC), rechazo que se patentiza además en la reiterada jurisprudencia sobre la materia tanto del Tribunal Supremo como de este Centro Directivo. No es menos cierto que, como ya admitió este Centro en las resoluciones de 26 de diciembre de 2018, 28 de enero y 27 de octubre de 2020 y 15 de marzo de 2021, deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, pero que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda. Por ello —se añade— podría admitirse tal pacto 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, ya que solo mediante un análisis pormenorizado de cada supuesto se podrá determinar la admisibilidad, o inadmisibilidad, del pacto en cuestión. Por otra parte, es indudable que, de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión, dadas las medidas tuitivas que respecto de los deudores y en relación con la ejecución de la hipoteca establecen normas imperativas.

A la vista del referido estado de la cuestión —en los ámbitos doctrinal, jurisprudencial y también legislativo—, debe afirmarse que la prohibición del pacto comisorio pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en

garantía —cualquiera que haya sido la vía seguida— se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor.

En el presente caso, a diferencia de los supuestos de pacto marciano admitidos por este Centro Directivo, no se regula con extensión alguna un procedimiento en el que se intente dar estricto cumplimiento a lo prevenido en la citada doctrina y jurisprudencia sobre esa figura; el procedimiento de valoración del bien no es objetivo. En definitiva, analizando la transcrita estipulación de la escritura objeto de calificación, se comprueba que no encaja en los esquemas conceptuales del denominado pacto marciano y no se ajusta a los parámetros antes enunciados para admitir su validez.

Resolución de 10-3-2022

BOE 25-3-2022

Registro de la Propiedad de Tomelloso.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Se recuerda las diferentes clases de prohibiciones de disponer u sus efectos respecto de actos dispositivos.

En relación con la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, de acuerdo con la doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase resoluciones citadas en los «Vistos»), se han de distinguir dos grandes categorías: —Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que esta debe arrastrarse. Es esta una solución que se puede denominar ecléctica. — 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 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. No cabe duda que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas últimas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

El mismo artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, ya establece que el recurso contra la medida de prohibición de disponer se dirige a la Administración Tributaria y que la misma podrá acordar el levantamiento del

embargo o de la anotación de la prohibición en determinados supuestos por ella apreciados. Es por ello que, para poder inscribir la aportación de los inmuebles, los interesados deberán solicitar el levantamiento de la prohibición de disponer.

Resolución de 10-3-2022

BOE 25-3-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 16.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE DESPACHO DE DOCUMENTOS.

Por un lado, se recuerda que es posible recurrir la decisión de suspender la calificación de un documento, conforme al artículo 255 LH. Igualmente, se señala que mientras esté vigente un asiento de presentación previo, no es posible calificar e inscribir un documento presentado con posterioridad.

En sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, y 255 de la Ley Hipotecaria; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones. Este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la decisión del registrador, de suspender la calificación del documento, sí es susceptible de ser recurrida, pues se trata de una decisión acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión (véase, por ejemplo, las resoluciones de 27 de abril y 29 de octubre de 2011).

Conforme al artículo 17 LH, constando la vigencia de un asiento de presentación anterior de un título contradictorio, y la prórroga de dicho asiento por razón del recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del mismo, es claro que ha de quedar suspendida la calificación de fondo del título contradictorio con asiento de presentación posterior, en los términos y durante el plazo que resulta de los artículos que han quedado transcritos.

Resolución de 9-3-2022

BOE 28-3-2022

Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas.

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

Se trata de una inmatriculación del 205 en la que existen diferencias sustanciales entre la descripción recogida en el título previo y en el inmatriculador que justifican las dudas de la registradora.

La registradora funda sus dudas en la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el título previo y en el inmatriculador, pues en el título previo se segrega y vende una finca, que procede de segregación de 233,68

metros cuadrados de otra finca, la cual se vende al causante de la herencia y en el título inmatriculador se dice que mide, según Catastro, 454 metros cuadrados, debiendo justificarse las modificaciones posteriores de las superficies de ambas fincas, matriz y segregada.

La fundamentación de una calificación negativa no puede limitarse a la simple constatación de que existe alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca en los títulos, sino que el registrador habrá de expresar, de modo motivado, que a su juicio no existe la identidad exigida por la Ley, o que, al menos, tiene dudas fundadas al respecto. Como declaró la resolución de 10 de octubre de 2017, no es necesario que la identidad sea absoluta, sino que basta con una identidad razonable, derivada del hecho de que las similitudes descriptivas sean superiores a las discrepancias, y que con ello el registrador llegue a la conclusión de que es evidente de que se trata de la misma finca.

En el presente caso en el que la diferencia superficial es casi el doble que la inicial, procediendo la finca de segregación, en la que se supone que ya fue medida. Además, concurre en el presente caso, que tanto en la descripción del título previo, como en la descripción del título inmatriculador, se describe la parcela como un rectángulo perfecto, en el que los linderos Norte y Sur miden 18,40 metros; y, los linderos Este y Oeste miden 12,70 metros, lo que hace una superficie de 233,68 metros cuadrados, coincidente con el título previo, sin que conste en este expediente los datos de georreferenciación de la parcela. Por ello, parecen razonable las dudas de la registradora en la correspondencia de la descripción de la finca en el título previo, con el que pretende acreditarse la previa adquisición de la finca, con la realizada en el título inmatriculador, sin que ello pueda deberse a la sola actualización de la descripción al Catastro actual, lo que no puede acreditarse por notoriedad.

Resolución de 14-3-2022

BOE 4-4-2022

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 18.

DOBLE VENTA: BUENA FE DEL ADQUIRENTE.

Se aplica la doctrina del Tribunal Supremo a un caso en el que el segundo comprador reconoce en su título que el bien había sido vendido con anterioridad.

En la sentencia número 759/2009, de 13 de noviembre, el Tribunal Supremo consideró aplicable el artículo 1473 del Código Civil en un caso —análogo al del presente recurso— en el que la primera compraventa no había llegado a consumarse por no haberse entregado el inmueble al comprador, a diferencia de la segunda compraventa, que incluso se llegó a inscribir en el Registro de la Propiedad. Por apreciar mala fe en el segundo comprador, concluyó que «aquel que inscribió sin la concurrencia de la buena fe no deviene propietario y si el que compró anteriormente de buena fe no recibió la entrega de la cosa, tiene derecho a que se le dé la posesión y a la elevación a escritura pública del contrato que celebró en documento privado, con la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad deviniendo así en propietario». En esta misma sentencia se afirma que la buena fe es aplicable al caso de la doble venta de inmueble contemplado en el párrafo segundo del artículo 1473 del Código Civil, aunque no la mencione.

En el caso del presente recurso es indudable que la compradora ahora recurrente reconoce tener conocimiento de que la participación indivisa objeto

de la compraventa había sido ya vendida casi un año antes por el propietario poderdante. El hecho de que a la compradora se le reconoce legalmente el derecho de retracto de comuneros (art. 1522 CC) no le autoriza para adquirir la participación indivisa vendida si no es mediante el ejercicio en tiempo y forma de aquel derecho, algo que en este caso no se acredita.

Resolución de 14-3-2022

BOE 4-4-2022

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 LEY 24/2001.

Se aplica la doctrina ya consolidada sobre el alcance e interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001.

Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de este congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En el presente caso es evidente que falta la congruencia del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades de representación acreditadas y el contenido de la escritura, pues aquel se refiere literalmente al «otorgamiento del Préstamo Hipotecario», cuando, en realidad, se trata de una escritura de cancelación de hipoteca.

Resolución de 15-3-2022

BOE 4-4-2022

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 10.

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO: REQUISITOS. DERECHO FORAL VASCO: TRONCALIDAD.

Se eleva a público un contrato por parte de la heredera del vendedor haciendo ciertos cambios y rectificaciones. Se hace un examen del alcance de la troncalidad en la venta de bienes troncales.

Ciertamente, es habitual en la elevación a público de documentos privados que haya ciertas discrepancias entre las expresiones que se vierten en el documento y las que resultan del otorgamiento de la escritura, pero lo esencial es que la voluntad de las partes quede expresada de forma cristalina en uno y otro. Ocurre en este expediente que los otorgantes del documento privado no son las mismas personas que ahora lo elevan a público, dado que se ha producido el fallecimiento de una de ellas e interviene la heredera universal del causante que suscribió el documento privado, de manera que, en principio, pendientes de resolverse los otros dos defectos señalados, en principio, se reúnen los requisitos personales y de capacidad necesarios para la novación del documento.

Del contenido de la escritura de elevación a público resulta de forma clara la voluntad de las partes de que se consume una compraventa de la vivienda y garaje objeto de la misma. En consecuencia, dado que ambos contratantes lo subsanan, y queda probada la verdadera causa del contrato —de compraventa—, sería inscribible la elevación a público del contrato en los términos en que está redactada la escritura. Con solo estos parámetros debería ser revocado el defecto.

El segundo de los defectos señalados está relacionado con el anterior, pues se objeta que si el contrato privado celebrado de reserva de vivienda y garaje es solo un contrato meramente obligacional, una vez que el concedente de la citada reserva ha fallecido, los bienes incluidos en este contrato de reserva en ningún momento han salido del patrimonio del fallecido y, por consiguiente, han pasado a formar parte del activo del caudal hereditario del causante porque en el citado contrato no se convino la transmisión de la propiedad de los mismos; es decir, que la vivienda y el garaje reservados pasan a ser parte de la herencia y, por tanto, con la aceptación de la herencia, los herederos adquieren la propiedad de estos bienes y, al mismo tiempo, adquieren la obligación de cumplir el contrato al que se obligó su causante. Este defecto también debe decaer, habida cuenta de las consideraciones anteriormente expuestas sobre la existencia de un verdadero contrato de compraventa que se ha elevado a público por la heredera universal, de modo que debe entenderse inscribible la escritura de formalización de dicho contrato privado, sin perjuicio de lo que luego se expondrá sobre la influencia de la tronalidad en la eficacia de la compraventa realizada.

El tercero de los defectos se refiere a una cuestión determinante para la resolución del recurso. Entiende la registradora que son los herederos tronqueros (y no la heredera universal, que no es tronquera) los llamados a la aceptación de la herencia de la vivienda y garaje reservados en el contrato privado y también ellos son quienes están obligados a transmitir estos bienes troncales. La cuestión es si el pariente tronquero, llamado en este concepto a un bien concreto, puede ser considerado como heredero. Por una parte, como bien ha razonado el notario autorizante en su informe, encaja dentro del término más amplio que la ley utiliza de sucesor y, en el esquema del Código Civil, con el de un legatario. Así, el artículo 660 de este cuerpo legal dispone: «Llábase heredero al que sucede a título universal, y legatario al que sucede a título particular». No parece, por tanto, casar con el concepto de heredero la persona que es llamada a suceder a otra en un bien concreto.

El nuevo Derecho foral vizcaíno altera el criterio tradicional de nulidad radical de los actos dispositivos *mortis causa* sobre bienes troncales a favor de extraños, que había sido atenuado por la jurisprudencia durante la vigencia de la legislación anterior. Ahora, el Derecho vasco otorga a los tronqueros una acción de anulabilidad sujeta a un plazo de caducidad de cuatro años. Es decir, no mediando ejercicio de la acción por el eventual tronquero, existe una delación a

favor del instituido heredero, pues la viuda ha sido llamada como heredera universal, habiendo legado de otros bienes distintos del controvertido. A la heredera universal corresponde dar cumplimiento al contrato, por ser la única persona con llamamiento válido y eficaz también respecto de cualesquiera bienes, sin perjuicio de que los parientes tronqueros puedan ejercitar las acciones que les corresponden durante el plazo señalado.

A la vista de la normativa analizada, y especialmente del hecho de que el plazo de ejercicio de la acción de los tronqueros se cuenta desde la inscripción de la enajenación en el Registro, debe concluirse que la presente transmisión es inscribible, sin perjuicio de que queda ser objeto de impugnación por los tronqueros mediante la acción —más propiamente rescisoria o resolutoria— que la ley les reconoce.

Resolución de 15-3-2022

BOE 4-4-2022

Registro de la Propiedad de Almería, número 3

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 LH: ALCANCE Y ÁMBITO.

Se recuerda que el procedimiento del artículo 199 no permite rectificar la descripción de una finca colindante que tiene su base gráfica inscrita y está coordinada con el Catastro.

Para resolver la primera cuestión, hay que traer a colación la doctrina de la resolución de esta Dirección General de 20 de noviembre de 2019, que permitió la iniciación del expediente mediante instancia del interesado con firma legitimada notarialmente o extendida o ratificada ante el registrador a la que se acompaña certificación catastral, la cual puede obtener el registrador directamente de la Sede Electrónica del Catastro, bastando con que el interesado en su solicitud identifique la referencia catastral de la parcela cuya representación gráfica se corresponde con la finca registral. Ciertamente, la firma no está legitimada ante notario, o ante el propio registrador, pero es un defecto cuya subsanación no presenta un grave inconveniente. Una vez subsanado, puede proceder a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que el defecto relativo a la denegación del asiento de presentación debe ser revocado, al no ser aplicable el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, que se refiere a la inadmisión, como regla general del documento privado, pues puede obtenerse fácilmente por el registrador las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas que se pretenden coordinar con la finca registral 20 111, las cuales tienen la consideración de documento público administrativo.

Solo es posible que se practiquen asientos sobre la finca objeto del expediente, no sobre otra distinta, la cual no puede quedar afectada por la rectificación de la descripción, según la doctrina de esta Dirección General, por lo que la registración de un exceso de cabida «*stricto sensu*» solo puede configurarse como rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, 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. Estando practicado el asiento de inscripción de la georreferenciación y coordinación gráfica con el Catastro de la finca registral 15 192, el mismo está bajo la

salvaguardia de los tribunales y no puede modificarse más que por consentimiento de su titular registral, expresado en documento público, o mediante resolución judicial en procedimiento en el que el titular registral ha sido parte, por lo que en aplicación del artículo 199, procedería denegar la inscripción de la georreferenciación y su coordinación gráfica con el Catastro, por invadir finca colindante con georreferenciación inscrita. Pero, ello no es óbice para que el registrador inicie el expediente del artículo 199 y practique las notificaciones correspondientes a los colindantes, que les permita realizar las correspondientes alegaciones, que habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa.

Resolución de 15-3-2022

BOE 4-4-2022

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 3.

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

Se recuerda que el procedimiento del artículo 199 no permite rectificar la descripción de una finca colindante que tiene su base gráfica inscrita y está coordinada con el Catastro.

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 registrados. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en 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, el registrador afirma que no puede rectificarse la superficie de la finca segregada sin disminuir la superficie de la finca matriz al mismo tiempo, para no incurrir en una doble inmatriculación. Esta afirmación no puede ser compartida, pues los expedientes del Título VI de la Ley Hipotecaria tratan de lograr la concordancia de una finca registral con su realidad jurídica extrarregistral, sin que tengan que comprender la rectificación de la descripción de otras fincas. Afirma el registrador que, además de proceder de segregación, la finca matriz ha sido varias veces segregada, de modo que pudiera, incluso, no lindar con la matriz sino con otras parcelas segregadas del mismo origen e inscritas a favor de titulares distintos, duda que no resulta disipada en la tramitación del expediente en el expediente, máxime cuando la intervención de los titulares actuales ha sido exclusivamente a través de edicto publicado en «Boletín Oficial del Estado» y no por notificación efectiva o comparecencia personal. La afirma-

ción no puede ser compartida. Además, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria contesta que la georreferenciación notificada no invade dominio público.

Por otro lado, con el fin de disipar las dudas del registrador, expresadas en la certificación inicial y lograr la inscripción, no puede el notario limitarse a practicar las notificaciones legalmente previstas, sino que ha de practicar pruebas y averiguaciones que desvirtúen tales dudas, como declaró la resolución de 16 de julio de 2020. El hecho de que no haya habido oposición de colindantes no significa que el registrador no pueda objetar dudas sobre la existencia de posibles negocios jurídicos o modificaciones de entidades hipotecarias que no han tenido acceso al Registro, como ha declarado la resolución de 23 de febrero de 2021. Pero, no se ha acreditado en la calificación que haya una variación en la geometría de la parcela catastral coetánea con las imágenes que se visualizan en el visor GRAFCAN del Gobierno Canario, de los que se desprende que la construcción tiene la misma ubicación y morfología en la actualidad que la que tenía en 1994, pero no se incorpora información histórica de la parcela catastral para determinar si se ha variado la geometría de la finca, aumentando su extensión.

Por todo ello, se considera que las dudas expresadas no fueron fundamentadas con la debida claridad y precisión, pues no se advirtieron en la misma la existencia de alteraciones catastrales, que justifiquen una alteración del perímetro, forma y superficie de la finca inscrita, como exigió la resolución de 17 de junio de 2020.

Resolución de 16-3-2022

BOE 4-4-2022

Registro de la Propiedad de Tomelloso.

PROHIBICIONES DE DISPONER: NATURALEZA, REQUISITOS Y EFECTOS.

Se aclara cuál es la naturaleza de las prohibiciones de disponer y sus efectos, desgranándose sus requisitos.

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. Debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse (cfr. arts. 9 LH y 51.6.^a RH), de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes. No es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte solo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca —o parte de la misma o de su descripción— o derecho no afectada por el defecto.

La prohibición de disponer del artículo 170.6 de la Ley General Tributaria comprende por tanto una limitación del poder de disposición de los bienes de una sociedad en el caso de embargo al titular de las acciones o participaciones de la misma que ostente una situación de control efectivo en ella, con la finalidad de evitar una depreciación de dichas participaciones objeto de la traba de embargo y como medio de asegurar el pago de las obligaciones tributarias contraídas por el titular de los títulos representativos del capital social, algo que no quedaría

garantizado en caso de admitirse la inscripción de la aportación debatida toda vez que la prohibición de disponer, dejaría de ser efectiva en cuanto a la citada transmisión del inmueble aportado.

Resolución de 16-3-2022

BOE 4-4-2022

Registro de la Propiedad de Vigo, número 6.

REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍAS.

Se aclara cuál es alcance de la declaración de inconstitucionalidad del cálculo de la base imponible de plusvalías.

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no solo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo.

En el supuesto de este expediente, el recurrente alega que la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de los artículos de la Ley Reguladora de Haciendas Locales supone su expulsión del ordenamiento jurídico, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad. El recurso no puede prosperar. Debe tenerse en cuenta que lo declarado nulo por la sentencia es el sistema de cálculo de la base imponible del impuesto, pero no el impuesto mismo.

Resolución de 21-3-2022

BOE 11-4-2022

Registro de la Propiedad de Albaida.

BIENES GANANCIALES: LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

Se considera no discutible en el procedimiento registral el carácter de los bienes que han sido inventariados en un procedimiento judicial como gananciales.

La liquidación de cualquier régimen económico-matrimonial que determine la existencia de una masa común de bienes y derechos sujeta a determinadas cargas y obligaciones puede llevarse a cabo, en defecto de acuerdo entre los cónyuges, por el procedimiento judicial regulado en el capítulo II del título II del libro IV («de los procesos especiales») de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. art. 806), en el que una de las operaciones esenciales es la formación del inventario de activo y pasivo de la sociedad de gananciales disuelta.

En el presente caso ha quedado probado que los derechos objeto de adjudicación tienen carácter ganancial, según sentencia firme, en un procedimiento con unos elementos de juicio mucho más amplios que los propios del procedimiento registral, y con intervención del titular registral, por lo que no hay obstáculo que

impida la modificación del contenido del Registro (cfr. arts. 1, 38, 40 y 82 LH). Por ello, el defecto invocado por la registradora debe ser revocado.

Resolución de 21-3-2022

BOE 11-4-2022

Registro de la Propiedad de Brihuega.

HERENCIA: DESHERADACIÓN.

Se recuerda cómo acreditar quienes son los descendientes del desheredado que estos no existen, a los efectos del 857 del Código Civil.

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 y 28 de enero de 2021), 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.

Resolución de 22-3-2022

BOE 11-4-2022

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 15.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Se analiza el diferente régimen de cancelación de la hipoteca por caducidad, según sea convencional o legal.

Por un lado, está la cancelación por caducidad convencional pactada por las partes. 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. No siempre es fácil decidir, en el caso concreto. Si estuviéramos ante 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.

Y, por otro lado, está la llamada caducidad legal, que se basa en el transcurso de los plazos determinados por la Ley y que tiene lugar si no se ha pactado esa caducidad convencional, contemplada en los artículos 82 y 210 LH. En el caso objeto de este expediente, existe inscrita una hipoteca en garantía de un préstamo cuyo plazo final de vencimiento era el día 5 mayo de 2008. Los recurrentes solicitaron la cancelación de la hipoteca por el transcurso de cinco años «desde

el fin del plazo de ejercicio» a tenor del párrafo primero del apartado octavo del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, referido a la cancelación de las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica. Sin embargo, la cancelación de las hipotecas por caducidad tiene previsto un régimen especial en los artículos 82.5.º y 210.1.8.ª, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria que ha quedado expuesto en el punto anterior.

Resolución de 22-3-2022

BOE 11-4-2022

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

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN *OB REM*.

Se concluye que no es necesaria licencia administrativa para acordar la desvinculación de elementos privativos.

En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar que la vinculación «*ob rem*» de dos fincas no supone sino la determinación de la unidad de destino jurídico y económico entre las mismas, fundada en el principio de autonomía de la voluntad, en consideración a circunstancias económicas y funcionales. Debe reconocerse, por tanto, la plausible desvinculación posterior en caso de desaparición de la finalidad perseguida.

El objeto de controversia se circunscribe en determinar si es necesaria una nueva licencia administrativa cuando, en la licencia original, se refería a la vinculación de las fincas objeto del título calificado. En el presente expediente, sin embargo, la vinculación no es circunstancia condicionante de la concesión de la licencia. Por último, debe recordarse que la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 330, establece las actuaciones sujetas a previa licencia urbanística municipal mediante un listado cerrado o de «números clausus», que no debe ser objeto de interpretación extensiva, y que concluye con un apartado letra «u», o cláusula de cierre, referido a «cualquier otra actuación que en la presente ley se someta al régimen de licencia urbanística».

Resolución de 23-3-2022

BOE 11-4-2022

Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz.

AGUAS: USO PRIVATIVO.

Se señalan los requisitos para inscribir un aprovechamiento privativo de aguas públicas.

Existen diferentes situaciones jurídicas relativas al agua que se configuran o reconocen en la nueva Ley de Aguas, a fin de considerar su posible inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a su naturaleza y estructura respectivas. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se trata de un aprovechamiento de una hora de riego del río (...), por lo que debe calificarse como un uso privativo de aguas públicas (cfr. art. 52 y concordantes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) por lo que procede la aplicación de la disposición transitoria pri-

mera del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Tanto en el supuesto de primeras como de segundas inscripciones, será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. art. 33 RH), el complementario consistente en la certificación del organismo de cuenca o administración hidráulica de la comunidad autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, quedando legalizadas mediante la inscripción en el Registro de Aguas.

Resolución de 23-3-2022

BOE 15-4-2022

Registro de la Propiedad de Granada, número 2.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: NORMATIVA ANTERIOR AL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULOS INTERMEDIOS NO INSCRITOS.

Por un lado, se recuerda el régimen aplicable a la expresión de la representación en las escrituras públicas antes de la vigencia del artículo 98 Ley 24/2001. Si faltan títulos intermedios que no han accedido al Registro es preciso aportarlos o acudir al procedimiento de reanudación del tracto.

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

La doctrina actual del juicio de suficiencia, que la recurrente detalla en su escrito de interposición, no es aplicable a este supuesto, precisamente por el hecho de que por razón de la fecha de otorgamiento de la escritura calificada (2 de febrero de 1993), el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, no era aplicable por la sencilla razón de que no había entrado en vigor. Pues bien, hay que tener en cuenta que, conforme a la redacción de los artículos 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial entonces vigente, el notario debía insertar en el cuerpo de la escritura o incorporar a ella, originales o por testimonio, las certificaciones o documentos fehacientes que acreditaran la representación legal o voluntaria de quien compareciera en nombre de otro. También se admitía que de tales documentos acreditativos de la representación se insertara lo pertinente, debiendo añadir que en lo omitido no existía nada que desvirtuara lo transcrito o testimoniado; y, asimismo, se permitió según tal regulación reglamentaria «reseñar en la matriz los documentos de los que resulta la representación, haciendo constar que se acompañarán a las copias que se expidan», sin necesidad de su inserto ni de su incorporación. Al tratarse de un poder no inscrito (y, por tanto, no ser aplicable la presunción de exactitud y validez de los asientos del Registro —cfr. art. 20 del Código de Comercio—), es necesario que se indiquen no solo los datos relativos a la persona otorgante del poder sino también título representativo que vincule a esta última con la sociedad, de modo que el registrador pueda comprobar la existencia y vigencia de dicho poder.

Como ya señalara la resolución de 18 de septiembre de 1989, no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente

prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan solo pueden acceder los actos válidos (art. 18 LH), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Es cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (art. 38 LH), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el registrador debe calificar no solo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Como afirma el registrador en su calificación, si no es posible acreditar el consentimiento de todas las referidas personas, cabe acudir por los últimos adquirentes al expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido.

Resolución de 28-3-2022

BOE 19-4-2022

Registro de la Propiedad de Alcalá la Real.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: FORMA DE HACER LAS NOTIFICACIONES.

Se aplica la doctrina del TC y la letra vigente de la LEC para determinar la forma de hacer las notificaciones al ejecutado.

En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (*vid.* resoluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «*erga omnes*» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

Entrando en el fondo del recurso, el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula específicamente la forma en que debe efectuarse el requerimiento en el caso de ejecución hipotecaria. Parece pues evidente que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro. No obstante, la dicción literal de la ley, la notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que solo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal. En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».

El registrador entiende que, si la notificación se ha efectuado fuera del domicilio señalado en el Registro, debe hacerse personalmente. Sin embargo, tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en la escritura y en el Registro, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor; habilitándose en último extremo la notificación por edictos. En efecto, lo señalado en el citado artículo 686.3 debe completarse, con las salvedades correspondientes, con lo dispuesto en el artículo 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Resolución de 28-3-2022

BOE 19-4-2022

Registro de la Propiedad de Jaén, número 3.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

Se admite la acreditación del pago del impuesto, aunque no se aporta la carta de pago, teniendo en cuenta la antigüedad de la autoliquidación.

Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el Impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del Impuesto de los actos contenidos en el documento presentado. La decisión del registrador de suspender la calificación del documento por falta de liquidación del Impuesto es susceptible de ser recurrida.

En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta que la escritura calificada se ha presentado a autoliquidación ante la Administración Tributaria competente; según consta en su primer folio y, si bien no se acompaña el ejemplar de la carta de pago, fue autoliquidado el impuesto e ingresadas las cantidades que figuraban en la citada autoliquidación. Por lo tanto, a efectos de proceder a la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta además el tiempo transcurrido y la dificultad de recuperar las cartas de pago, ha quedado debidamente acreditada la liquidación del impuesto y que la Administración Tributaria tuvo en su momento completo conocimiento de la existencia de la transmisión, cumpliendo el registrador su obligación de conservar la prueba de la presentación y pago mediante el archivo del contenido de la copia de la escritura en lo que resulte pertinente.

Resolución de 29-3-2022

BOE 19-4-2022

Registro de la Propiedad de Azpeitia.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.

Se confirma la denegación de una anotación preventiva por no ser demandado el titular registral.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que este haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (*vid.* sentencias relacionadas en el «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 e impone 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.

No cabe en el procedimiento registral la extensión de los efectos de las medidas acordadas a titulares registrales que no han sido parte ni han estado emplazadas en el procedimiento, sin que las mismas tengan oportunidad de alegar lo que a su derecho convenga. En consecuencia, procede desestimar el recurso interpuesto. Esta conclusión desestimatoria no puede verse enervada por las alegaciones del recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas, todo ello con arreglo a la detallada relación de los antecedentes de hecho que se hace en el escrito de interposición del recurso.

Resolución de 29-3-2022

BOE 19-4-2022

Registro de la Propiedad de Éibar.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.

Se confirma la denegación de una anotación preventiva por no ser demandado el titular registral.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que este haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (*vid.* sentencias relacionadas en el «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 e impone 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.

No cabe en el procedimiento registral la extensión de los efectos de las medidas acordadas a titulares registrales que no han sido parte ni han estado emplazadas

en el procedimiento, sin que las mismas tengan oportunidad de alegar lo que a su derecho convenga. En consecuencia, procede desestimar el recurso interpuesto. Esta conclusión desestimatoria no puede verse enervada por las alegaciones del recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas, todo ello con arreglo a la detallada relación de los antecedentes de hecho que se hace en el escrito de interposición del recurso.

Resolución de 29-3-2022

BOE 19-4-2022

Registro de la Propiedad de Bergara, número 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.

Se confirma la denegación de una anotación preventiva por no ser demandado el titular registral.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que este haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (*vid.* sentencias relacionadas en el «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 e impone 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.

No cabe en el procedimiento registral la extensión de los efectos de las medidas acordadas a titulares registrales que no han sido parte ni han estado emplazadas en el procedimiento, sin que las mismas tengan oportunidad de alegar lo que a su derecho convenga. En consecuencia, procede desestimar el recurso interpuesto. Esta conclusión desestimatoria no puede verse enervada por las alegaciones del recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas, todo ello con arreglo a la detallada relación de los antecedentes de hecho que se hace en el escrito de interposición del recurso.

Resolución de 29-3-2022

BOE 19-4-2022

Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.

Se confirma la denegación de una anotación preventiva por no ser demandado el titular registral.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que este haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (*vid.* sentencias relacionadas en el «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 e impone 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.

No cabe en el procedimiento registral la extensión de los efectos de las medidas acordadas a titulares registrales que no han sido parte ni han estado emplazadas en el procedimiento, sin que las mismas tengan oportunidad de alegar lo que a su derecho convenga. En consecuencia, procede desestimar el recurso interpuesto. Esta conclusión desestimatoria no puede verse enervada por las alegaciones del recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas, todo ello con arreglo a la detallada relación de los antecedentes de hecho que se hace en el escrito de interposición del recurso.

Resolución de 30-3-2022

BOE 19-4-2022

Registro de la Propiedad de La Palma del Condado.

HERENCIA: ACEPTACIÓN POR EL TUTOR DE UNO DE LOS HEREDEROS.

Se analiza la elevación a público de un contrato de compra con intervención de un tutor representando a uno de los herederos.

Es cierto que, como expresa el registrador en su calificación, este Centro Directivo, en el caso analizado en resolución de 1 de junio de 2012, respecto de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa otorgada, entre otros intervinientes, por la tutora de uno de los hijos herederos del vendedor fallecido, afirmó que, al implicar aceptación tácita de la herencia (conforme a lo dispuesto en el párrafo cuarto del art. 999 CC), era aplicable el apartado cuarto del artículo 271 del Código Civil (en su redacción entonces vigente; actual art. 287.5.º rel. 224), si bien el defecto quedaría subsanado mediante la correspondiente declaración de la tutora en documento público en el sentido de realizar la aceptación a beneficio de inventario en nombre del incapacitado, teniendo en cuenta que ello es posible dadas las especialidades de una aceptación tácita y de tratarse de un acto debido, sin necesidad — si se subsanase de ese modo— de la autorización judicial.

No obstante, el presente caso es diferente; primero, porque no se trata de un caso de aceptación tácita de la herencia, sino que, como ha quedado expuesto, la tutora —como acto necesario para la elevación a público que se formaliza— acepta expresamente la herencia deferida en favor del tutelado; y, segundo, por-

que en este caso hay un pronunciamiento judicial por el que se autoriza dicha elevación a público de compraventa.

Resolución de 30-3-2022

BOE 19-4-2022

Registro de la Propiedad de Madrid, número 11.

OBRA NUEVA: LICENCIA DE EDIFICACIÓN.

Se concluye que la licencia de edificación no es sustituible por una declaración responsable y la de primera ocupación, que sí lo es.

Resulta indubitado que para inscribir una obra nueva en el Registro de la Propiedad debe acompañarse el acto de conformidad, autorización o aprobación administrativa que exige el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. De la literalidad de dicho precepto, resulta que el acto de la Administración debe ser expreso, sin que quepa una declaración responsable en su lugar. Como se ha señalado, otro requisito distinto del anterior, según resulta de la propia Ley y de reiterada doctrina de este Centro Directivo, es la licencia de uso o de primera ocupación que también se exige para practicar la inscripción y que, como prevé el citado artículo 28, sí puede ser sustituida por una declaración responsable si así lo admite la legislación aplicable. En este caso, la legislación aplicable es la de la comunidad autónoma de Madrid, que regula un régimen de declaración responsable para el inicio de actividades económicas que viene a sustituir a la licencia de uso. Pero esa declaración no excluye la necesidad de que también haya un expreso acto de conformidad, autorización o aprobación administrativa para inscribir la obra en el Registro, por exigencia del artículo 28 de la Ley del Suelo.

Aunque el procedimiento del caso aquí discutido se tramitó antes de la entrada en vigor de la modificación operada en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 por la Ley 1/2020 de 8 de octubre, rigiéndose, por tanto, por la normativa vigente en ese momento (véase su disposición transitoria única), no hay duda de que esta interpretación puede ampararse asimismo en la redacción del artículo 159.5 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tras la referida reforma, que dispone que «la comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana».

Como ha señalado la doctrina, es cierto que el legislador estatal no ha incorporado en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana una enumeración positiva de los supuestos sometidos a declaración responsable, como mecanismo para el aseguramiento de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad *ex* artículo 149.1.11.^a de la Constitución española, al carecer de competencia para ello. Pero sí incorpora una delimitación negativa de los mismos, al establecer determinados supuestos donde se requiere de forma necesaria la tramitación del procedimiento de otorgamiento de licencia, conformidad o autorización, respecto del que establece el sentido negativo del silencio —cfr. artículo 11.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana—. Esto supone para las comunidades autónomas un límite infranqueable de supuestos que necesariamente deben estar articulados sobre la figura de

control *ex ante* justificado en razones como la seguridad, salubridad, ambientales o en la afección a intereses de terceros. En el caso de las obras de edificación, como se ha expuesto, se trata de uno de los supuestos que, con carácter básico, el legislador estatal determina sujetos necesariamente a un acto expreso de autorización, conformidad o aprobación administrativa siendo la respectiva legislación autonómica a la que corresponde concretar esa forma de intervención que será tramitada y resuelta por los órganos municipales competentes.

Al amparo de lo señalado anteriormente y sin entrar a valorar los argumentos y la interpretación de las sentencias invocadas por la recurrente que anulan las resoluciones de este Centro Directivo de 26 de febrero y 28 de septiembre de 2018, resulta que, de acuerdo con el artículo 28 de la Ley de Suelo, es preciso distinguir entre la denominada licencia de obras, que no puede ser sustituida por una declaración responsable, y la licencia de uso, que sí puede serlo.

Resolución de 31-3-2022

BOE 19-4-2022

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 8.

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.

En la partición por contador partididor no es precisa la intervención de los herederos ni de los legitimarios.

La partición realizada por el contador-partidor no requiere el consentimiento de los herederos, aunque sean legitimarios, siempre que actúe dentro de sus funciones, las cuales no se alteran por la comparecencia de alguno de los herederos, ni siquiera por la concurrencia de todos ellos si el testador hubiera ordenado la intervención del contador-partidor incluso existiendo un acuerdo de los herederos respecto de la forma de realizar la partición. Por otra parte, la restrictiva expresión «la simple facultad de hacer la partición» que contiene el artículo 1057 del Código Civil se interpreta con flexibilidad, de suerte que se incluyan entre las facultades del contador-partidor aquellas que hayan de ser presupuesto para el desempeño de esa función de contar y partir. En este sentido debe entenderse que puede proceder a liquidar junto con el cónyuge viudo la disuelta sociedad de gananciales, a inventariar y valorar los bienes relictos y fijar, cuantificándolos, los derechos de los interesados sobre la masa relictiva, con sujeción al testamento y la ley, aceptando por tanto las disposiciones del testador por las que dé por pagados de sus derechos legitimarios a sus herederos forzosos o aquellas por las que ordene que del haber correspondiente a los legitimarios se descuenta lo que en vida han percibido estos del testador.

Las particiones realizadas por el contador-partidor, al reputarse como si fueren hechas por el propio causante, son por sí solas inscribibles, sin necesidad de la aprobación de los herederos o legatarios, por lo que en principio causan un estado de derechos que surte todos sus efectos mientras no sean impugnadas. Desde la resolución de 24 de marzo de 2001, cuya doctrina ha sido reiterada en numerosas otras de este Centro Directivo (*vid.* «Vistos»), no puede mantenerse el defecto de falta de consentimiento de los herederos legitimarios, cuando la partición ha sido otorgada por el contador-partidor designado por el testador; y esta partición es válida mientras no se impugne judicialmente.

La causante dispone en su testamento que las donaciones efectuadas con anterioridad a aquel a favor de sus hijos tendrán todas el carácter de no colacionables y se atribuye a los contadores-partidores solidarios «las más amplias facultades,

incluso las del artículo 1057 del Código Civil, pago de legítimas en metálico y entrega de legados y las de realizar cualquier acto o negocio de disposición de toda clase y naturaleza». Pero, frente a lo que afirma el registrador, no puede entenderse que la operación de «colación» que realiza la contadora-partidora contradiga lo ordenado por la testadora sobre el carácter no colacionable de las donaciones referidas; y ello porque, como manifiesta expresamente la contadora-partidora, esa operación denominada con cierta impropiedad como «colación» no es sino la mera computación de tales donaciones a los únicos efectos de la fijación de las legítimas, conforme a lo establecido en el artículo 818 del Código Civil, y no debe confundirse con la colación a que se refieren los artículos 1035 y siguientes del mismo Código que es, precisamente, la que es objeto de dispensa por la testadora.

Resolución de 31-3-2022

BOE 19-4-2022

Registro de la Propiedad de Gergal.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ACREDITACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD POR CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

Para usar la certificación catastral como medio de acreditación de la antigüedad de la edificación es preciso que la parcela catastral resulte coincidente con la finca en los términos previstos en el artículo 45 TRLC.

Para resolver el presente recurso hay que traer a colación la doctrina de la resolución de 10 de marzo de 2012, reiterada en la de 22 de diciembre de 2021, en el sentido de entender que 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. Y cuando hay un cambio en la naturaleza y datos descriptivos de una finca inscrita, no pueden acreditarse tales extremos mediante la simple aportación de una certificación catastral referida a una parcela que en nada se asemeja a la finca inscrita, sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios su antigüedad en los términos previstos en los artículos 28.4 de la Ley de Suelo y 52 del Real Decreto 1093/1997, y siempre que resulte justificado que las coordenadas de la edificación se encuentran ubicadas en la finca registral, como exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 4-4-2022

BOE 25-4-2022

Registro de la Propiedad de Santa Fe, número 2.

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

Para rectificar la superficie de una finca resultante de una reparcelación es necesario rectificar el título original, a menos que el registrador no albergue dudas de la identidad de la finca.

La registraci3n de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificaci3n de un err3neo dato registral referido a la descripci3n de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificaci3n no se altera la realidad f3sica exterior que se acota con la descripci3n registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debi3 reflejarse en su d3a por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

Como ha declarado la resoluci3n de este Centro Directivo de 19 de diciembre de 2019, para rectificar la descripci3n de una finca resultante de un expediente administrativo de reorganizaci3n de la propiedad se exige la rectificaci3n del t3tulo original o la previa tramitaci3n del expediente administrativo correspondiente. Ahora bien, dice la Direcci3n General que debe admitirse la rectificaci3n, sin cumplir tales exigencias, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificaci3n catastral aportada para acreditar tal rectificaci3n. Pero, en el presente caso, la inscripci3n de la representaci3n gr3fica ahora pretendida significar3a inscribir una reordenaci3n del territorio distinta de la que fij3 la reparcelaci3n.

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 representaci3n gr3fica de la finca coincida en todo o en parte con otra base gr3fica inscrita o con el dominio p3blico, a la posible invasi3n de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificaci3n 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 seg3n 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 gen3ricas o remitirse a la mera oposici3n no documentada de un colindante. En el presente caso la calificaci3n contiene la fundamentaci3n necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposici3n del colindante que se acompa1a de documentaci3n t3cnica que acredita la nueva ordenaci3n de las fincas resultantes de reparcelaci3n.

Resoluci3n de 4-4-2022

BOE 25-4-2022

Registro de la Propiedad de Luarca.

PROCEDIMIENTO ART3CULO 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Las dudas alegadas por el registrador para denegar la inscripci3n de la base gr3fica han de estar suficientemente fundadas.

La registraci3n de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificaci3n de un err3neo dato registral referido a la descripci3n de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificaci3n no se altera la realidad f3sica exterior que se acota con la descripci3n registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debi3 reflejarse en su d3a por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representaci3n gr3fica de la finca coincida en todo o parte con otra base gr3fica 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 georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria de la inscripción, al producirse una reordenación del terreno de dos fincas registrales, mediante la segregación de una parte de una y su posterior agrupación a otra, conforme al artículo 9.a), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. En la tramitación del expediente, la oposición del colindante no pone de manifiesto de forma evidente un conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Además el registrador ha de calificar acudiendo a su herramienta de calificación registral gráfica, homologada por la resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016 y ha de fundar sus dudas, no solo en la oposición del colindante, sino también atendiendo al contenido del Registro y de lo que resulte de esta herramienta de calificación registral, superponiendo los archivos GML aportados con lo que resulte de la capa auxiliar de georreferenciaciones identificadas por el registrador, que resulten del contenido del Registro.

Resolución de 5-4-2022

BOE 25-4-2022

Registro de La Seu d'Urgell

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

Las dudas alegadas por el registrador para denegar la inscripción de la base gráfica han de estar suficientemente fundadas.

Como ha declarado la resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 2022, la finalidad del expediente del artículo 199 no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba y la documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, como indica la registradora en su nota de calificación.

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 registrados. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. 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 la tramitación del expediente, la oposición del colindante revela de forma evidente un conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. En el presente caso, la oposición del colindante no parece estar basada en el único intento de paralizar el expediente, por lo que ha de ser valorada por la registradora que ha de fundamentar y justificar las dudas en la identidad de la finca que determinen la denegación de la inscripción de la georreferenciación.

Resolución de 5-4-2022

BOE 25-4-2022

Registro de la Propiedad de Canjayar.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DESPUÉS DE LA STS DE 4 DE MAYO DE 2021.

Se reitera la doctrina ya expresada en resoluciones anteriores sobre el funcionamiento de la caducidad de las anotaciones de embargo tras la STS de 4 de mayo de 2021.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.^a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse 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.

También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la reciente sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica.

En conclusión, el Tribunal Supremo —acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo— ha matizado su doctrina contenida en la sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Procede por tanto que este Centro

Directivo se acomode a su vez a la doctrina del Tribunal Supremo (sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil) antes citada.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente resolución, 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 de la prórroga desde la fecha de la anotación letra B, como si la contamos desde la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas.

Resolución de 5-4-2022

BOE 25-4-2022

Registro de la Propiedad de Oviedo, número 4.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

Partiendo de la base de que el principio de legitimación solo ampara los datos de superficie en los casos del artículo 10 de la LH, no cabe cancelar una inscripción de rectificación de superficie en cuanto afecte al titular de una hipoteca que no ha sido parte en el procedimiento judicial.

En cuanto al primer defecto, la necesidad de que consten las circunstancias personales de la demandante deriva además de la propia redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria al señalar entre los datos que deben constar en el asiento que se practique en virtud del título presentado el de la persona natural a cuyo favor se haga la inscripción. El artículo 51.9.a del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del citado precepto legal, señala las circunstancias que deben reflejarse en la inscripción.

Respecto del segundo defecto, es doctrina de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución. Para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores, cuando no estuviera vigente la anotación preventivamente de la demanda o esta no se hubiera extendido, es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento. En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula, la sentencia solo producirá efectos contra este de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (art. 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); pero no respecto del titular registral del derecho real de que se trate (en este caso hipoteca).

El principio de legitimación no se extiende a los datos de hecho, y especialmente al referente a la superficie de la finca, salvo que la georreferenciación de la misma se haya inscrito en los términos que resultan de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. Que en el supuesto que motiva el presente expediente, la registración del exceso de cabida se verificó en el año 2003, sin que, evidentemente, se hubiera tramitado el expediente previsto en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por Ley 13/2015, de 24 de junio. Desde la perspectiva estrictamente registral, aun y cuando el exceso de cabida y la superficie registrada no gocen del principio de legitimación registral, sin embargo,

la superficie es un elemento de especial importancia descriptiva, hasta el punto que la Ley Hipotecaria regula procedimientos especiales para su rectificación, de tal modo que el titular registral de la hipoteca no puede verse afectado por una resolución judicial sin haber sido parte en el proceso, por lo que no puede procederse a la cancelación del asiento solicitado.

Resolución de 5-4-2022

BOE 25-4-2022

Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela, número 2.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE UNA BASE GRÁFICA.

Tras recordar cuales son los efectos que produce la inscripción de una base gráfica, se confirma la denegación de la presentación de una instancia privada que solicita la cancelación de una inscripción gráfica.

El recurso gubernativo no tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, como podría ser la formulación de quejas sobre las supuestas deficiencias alegadas por el recurrente acerca del modo de efectuar notificaciones en procedimientos registrales ya concluidos y que culminaron en asientos registrales ya practicados.

El artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala que los registradores no extenderán asiento de presentación de «documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral», ni de «documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». En el presente caso, el documento presentado es una mera instancia privada en la que se solicita la rectificación de una inscripción de georreferenciación ya practicada en una finca ajena.

En efecto, nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, que, dando cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

En el caso que nos ocupa, un interesado que no es titular registral de la finca en cuestión, por lo que no cumple con las exigencias del principio de legitimación ni el de tracto sucesivo registral, pretende que un asiento registral de georreferenciación de una finca ajena, que como ya se ha dicho está bajo la salvaguardia de los tribunales y se presume exacto y válido a todos los efectos legales, sea rectificado sin contar con el consentimiento del titular registral ni aportar sentencia firme recaída en procedimiento entablado contra dicho titular registral, y todo ello en abierta contradicción con los principios y preceptos esenciales del derecho registral que han quedado reseñados. En suma, es evidente que la instancia privada solicitando la cancelación o rectificación de una inscripción ya practicada en finca ajena es un documento que «por su naturaleza, contenido o finalidad no puede provocar operación registral alguna», por lo que el recurso contra la denegación de la práctica de su asiento de presentación ha de ser desestimado.

El registrador objeta que consultada la aplicación gráfica registral «(...) la representación gráfica que se pretende inscribir invade tanto el dominio público —pues se superpone con un camino colindante a la propia finca— como la representación gráfica de la finca 54991, previamente inscrita». Y por ello, dice, «resulta de manera palmaria y evidente la improcedencia» de la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Respecto de la primera objeción relativa a la posible invasión de dominio público, la nota de calificación no expresa ni detalla si esa supuesta invasión de un camino colindante resulta del contraste, en la aplicación gráfica registral homologada regulada en el artículo 9, entre la georreferenciación pretendida y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente resulta de una apreciación visual al contrastarla con la capa de la ortofotografía. A falta de tal especificación, resulta más que probable que nos encontremos en la segunda hipótesis, por lo que no resultaría improcedente, sino plenamente procedente, iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, la segunda objeción, relativa a la invasión de una georreferenciación ya inscrita, sí ha de ser confirmada. Como se ha dicho más arriba, 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». Y así lo confirma el artículo 199 ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». Debe recordarse que el registrador practica o deniega inscripciones de georreferenciación de fincas registrales, pero no tiene competencias atribuidas para practicar o denegar alteraciones de inmuebles catastrales en la cartografía catastral, las cuales competen exclusivamente a las autoridades catastrales en base a los datos, documentos e información de que dispongan o se les aporten.

Resolución de 6-4-2022

BOE 25-4-2022

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 13.

DERECHO FORAL VASCO: DATOS SOBRE EL CÓNYUGE Y EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EN LAS ADQUISICIONES *MORTIS CAUSA*.

Siguiendo la línea de la resolución de 2 de febrero de 2022, se recuerda la necesidad de expresar los datos del cónyuge y del régimen económico matrimonial en las adquisiciones *mortis causa* en el País Vasco.

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, pues, tras la promulgación de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco. Debe tenerse en cuenta la

diversidad de regímenes económico-matrimoniales legales supletorios existentes en el País Vasco, además de los problemas de derecho transitorio, como consecuencia de la promulgación de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco. Ante esta complejidad se explica que el artículo 11 determine que en los instrumentos públicos que se otorguen en la comunidad autónoma del País Vasco se haga constar la vecindad civil vasca y la vecindad civil local del otorgante y, cuando pueda afectar a las disposiciones que se otorguen o sus efectos, también el régimen de bienes que rija su matrimonio o pareja de hecho.

En el presente supuesto, en el que la escritura de herencia se otorgó en Bilbao y la heredera manifiesta que tiene vecindad civil vasca, local de Getxo, y que está casada en régimen de separación de bienes, 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.

Resolución de 6-4-2022

BOE 25-4-2022

Registro de la Propiedad de Vitoria, número 3.

DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO LEGAL: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD MERCANTIL.

Se recuerda la doctrina según la cual debe excluirse la aplicación de los derechos de adquisición preferente de carácter legal, salvo expresa referencia en la Ley, los supuestos traslativos del dominio que no permitan subrogarse por pago del importe del precio en la posición del comprador.

Según nota al margen de la inscripción 1.ª de determinada finca, esta se encuentra incluida en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco como bien cultural con la categoría de monumento, al amparo de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, según Orden del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco de 2 de febrero de 1995.

Como ya dijera la resolución de este Centro Directivo de 10 de septiembre de 2021, la disolución y liquidación de una sociedad mercantil se rige por su normativa específica, y su causa económico-jurídica (la restitución del activo social a los socios, una vez pagados a los acreedores) no puede equipararse a la de la adquisición por precio o contraprestación o cualquier otro título oneroso, como es la compraventa. Este criterio ya ha sido sostenido en resoluciones anteriores (véase resolución de 10 de diciembre de 2007) excluyendo del ámbito de los derechos de adquisición preferente de carácter legal, salvo expresa referencia en la Ley, los supuestos traslativos del dominio que no permitan subrogarse por pago del importe del precio en la posición del comprador.

Finalmente debe recordarse a este respecto, que es ya doctrina de este Centro Directivo (véase resolución de 5 de septiembre de 1991) el criterio restrictivo que ha de presidir la interpretación de las limitaciones del derecho de propiedad, de cuya naturaleza participan inequívocamente los derechos de tanteo y retracto

de carácter legal, por lo que no caben interpretaciones extensivas forzadas de la norma.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

Por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 16-2-2022.

BOE 4-3-2022

Registro Mercantil de A Coruña, número 1.

LOS RECURSOS NO PUEDEN RECAER SOBRE DOCUMENTOS NO CALIFICADOS POR EL REGISTRADOR. EL RECURSO NO ES LA VÍA PARA SUBSANAR LOS DEFECTOS APRECIADOS EN LA CALIFICACIÓN.

SE CONFIRMA

Según reiterada doctrina de la Dirección General, en la tramitación del expediente del recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador, como ocurre en este caso en el que no se aportó por el representante de dicho depósito la certificación de junta.

El recurso no es la vía adecuada para subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, aportado el documento junto con el resto de documentación exigible, previa calificación de su totalidad, se practique el depósito solicitado.

Resolución de 15-2-2022,

Resolución de 16-2-2022

Resolución de 17-2-2022.

BOE 4-3-2022

Registro Mercantil de Arrecife.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: ENTRADA TELEMÁTICA FUERA DE LAS HORAS DE OFICINA. DEPÓSITO DE CUENTAS: HOJA COVID 19.

SE CONFIRMA

Presentado el depósito de cuentas el día 26 de julio de 2021 fuera de las horas de oficina, el asiento de presentación en el Libro Diario se debe llevar a cabo al día siguiente, 27 de julio de 2021 (art. 23.1.c RRM).

El 27 de julio de 2021 entra en vigor la Orden *JUS* 2021, 794, de 22 de julio, por lo que el depósito de cuentas debe ser presentado con los modelos que exige la misma, consecuencia de lo anterior, la hoja COVID-19 es de obligada cumplimentación.

Resolución de 21-2-2022

BOE 14-3-2022

Registro Mercantil de A Coruña, número 1

DEPÓSITO DE CUENTAS: COMPROBACIÓN POR EL REGISTRADOR DE LA CIFRA DEL CAPITAL SOCIAL. OBJETO DEL RECURSO ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL: DETERMINAR SI LA CALIFICACIÓN ES AJUSTADA A DERECHO O NO.

SE CONFIRMA

Según reiterada doctrina de la Dirección General, no puede procederse al depósito de unas cuentas anuales que arrojen un capital social distinto al que consta registrado en el registro amparado por el principio de legitimación, sin previa inscripción de escritura de ampliación o reducción de capital.

Por otro lado, el objeto del recurso ante la Dirección General es determinar, exclusivamente, si la calificación del registrador es ajustada a derecho o no.

Resolución de 28-2-2022.

BOE 14-3-2022

Registro Mercantil de Arrecife.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: ENTRADA TELEMÁTICA FUERA DE LAS HORAS DE OFICINA. DEPÓSITO DE CUENTAS: HOJA COVID 19.

SE CONFIRMA

Idéntica a las resoluciones del día 15 y 16 de febrero de 2022 publicada en el BOE de 4 de marzo de 2022.

Presentado el depósito de cuentas el día 26 de julio de 2021 fuera de las horas de oficina, el asiento de presentación en el Libro Diario se debe de llevar a cabo al día siguiente, 27 de julio de 2021 (art. 23.1.c RRM).

El 27 de julio de 2021 entra en vigor la Orden JUS 2021, 794, de 22 de julio, por lo que el depósito de cuentas debe ser presentado con los modelos que exige la misma, consecuencia de lo anterior, la hoja COVID-19 es de obligada cumplimentación.

Resolución de 7-3-2022.

BOE 25-3-2022

Registro Mercantil de Madrid, número 12.

CONVOCATORIA A JUNTA: FORMA DE CONVOCATORIA PREESTABLECIDA EN LOS ESTATUTOS. NOTIFICACIÓN A LOS SOCIOS DE LA CONVOCATORIA A JUNTA.

SE CONFIRMA

Confirma la Dirección General que existiendo previsión estatutaria sobre la forma de llevar a cabo la convocatoria de junta general de socios —en el caso

que nos ocupa, “con acuse con recibo”— dicha forma habrá de ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema.

Únicamente el operador postal universal —Sociedad Estatal Correos y Telégrafos— goza de la presunción de veracidad y fehaciencia en la distribución, entrega y recepción o rehúse o imposibilidad de entrega de notificaciones.

Resolución de 9-3-2022.

BOE 28-3-2022

Registro Mercantil de Granada, número 2.

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDO SOCIAL: LEGITIMACIÓN DE FIRMAS.

SE CONFIRMA

Confirma la Dirección General, con el mismo criterio que indicó en la resolución de 11 de marzo de 2005, por considerar que para la inscripción en los registros mercantiles de los acuerdos sociales se exigen cautelas que brinden las garantías de la exigencia y contenido de esos acuerdos, y que afectan a tres aspectos: el órgano social competente para formar la voluntad social; la persona o personas legitimadas para exteriorizar esa voluntad, para acreditar su existencia y contenido; y la llamada, en su caso, a formalizar en escritura pública.

La Dirección General, a pesar de que el artículo 107 RRM no exige expresamente la legitimación de las firmas de quienes lo expidan o autoricen, considera que dicha legitimación de firmas es una exigencia inexcusable.

Resolución de 28-3-2022.

BOE 19-4-2022

Registro Mercantil de Vizcaya, número 3.

ELEVACIÓN DE ACUERDOS: SISTEMA DE REPRESENTACIÓN PROPORCIONAL PARA NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS. DERECHO DE SEPARACIÓN DE SOCIOS

SE REVOCA

Conforme a la doctrina del Tribunal Supremo que es coincidente con la Dirección General, las cláusulas que regulan la representación proporcional para el nombramiento de consejeros son válidas en las sociedades de responsabilidad limitada porque el hecho de que la ley no las regule no significa que estén prohibidas, por ello los socios podrán establecer este tipo de régimen con base en su libre autonomía de la voluntad.

Admitido el carácter inscribible del pacto estatutario sobre sistema de representación proporcional para el nombramiento de consejeros debe decaer el defecto invocado sobre el pacto estatutario que establece como causa de separación del socio tanto la supresión por acuerdo de la junta general de ese sistema de representación proporcional, como el acuerdo de la junta general por el que se apruebe la supresión del consejo de administración como órgano de administración de la sociedad.