

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 15-6-2020

BOE 23-11-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 22.

PROPIEDAD HORIZONTAL: FORMAS DE GARANTIZAR LA SALIDA DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.

La constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal presupone la existencia de un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los diferentes pisos o locales de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común o a la vía pública; derecho que lleva como anejo un derecho inseparable de copropiedad sobre los elementos comunes. Y como ya ha afirmado este Centro Directivo con anterioridad, la multiplicidad de situaciones fácticas posibles determina la no imposición de construcciones jurídicas específicas —o encorsetadas, si se prefiere—.

Y es que en la propiedad horizontal que se regula en nuestro derecho el requisito más importante de los elementos privativos es que se trate de zonas delimitadas del edificio susceptibles de aprovechamiento independiente, y para que sea posible tal tipo de aprovechamiento es imprescindible que tales elementos tengan salida a un elemento común o a la vía pública. Y sin duda una segregación como la realizada en el título calificado es posible, y crea un estado de cosas perfectamente ajustado a las exigencias de la propiedad horizontal si, a pesar de no tener —la entidad o entidades creadas— salida a la calle o a otro elemento común, simultáneamente se constituye una vinculación jurídica inescindible para dar paso por otro elemento privativo a favor de las entidades resultantes de la segregación.

En apoyo de lo anteriormente expuesto, no es ocioso recordar que es «*communis opinio*» que, en nuestro derecho, se sigue el sistema del «*numerus apertus*», lo que quiere decir 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. Eso supone, como ha puesto de relieve la doctrina más autorizada, que se pueden crear derechos reales nuevos, los cuales en su mayoría serán combinaciones o variaciones sobre los existentes.

Como precisó la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades «*ob rem*», que no pueden seguir un régimen jurídico distinto al del elemento principal al que están adscritos, de modo que existe vinculación «*ob rem*» entre dos (o más) fincas cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio.

Resolución de 18-6-2020

BOE 23-11-2020

Registro de la Propiedad de Marbella, número 4.

SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.

La finalidad de la disposición del artículo 160.f), como se desprende de la ubicación sistemática de la misma (en el mismo artículo 160, entre los supuestos de modificación estatutaria y los de modificaciones estructurales), lleva a incluir en el supuesto normativo los casos de «filialización» y ejercicio indirecto del objeto social, las operaciones que conduzcan a la disolución y liquidación de la sociedad, y las que de hecho equivalgan a una modificación sustancial del objeto social o sustitución del mismo. Pero debe tenerse en cuenta, que dada la amplitud de los términos literales empleados en el precepto («la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales»), surge la duda razonable sobre si se incluyen o no otros casos que, sin tener las consecuencias de los ya señalados, se someten también a la competencia de la junta general por considerarse que exceden de la administración ordinaria de la sociedad.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo número 285/2008, de 17 de abril, los consejeros delegados de una sociedad anónima carecen de poderes suficientes para otorgar la escritura pública de transmisión de todo el activo de la compañía (en el caso enjuiciado, las concesiones administrativas de transportes, tarjetas de transporte y autobuses, dejando a la sociedad sin actividad social) sin el conocimiento y consentimiento de la junta. Pero debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios —y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el 25% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado—. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general. No obstante, es necesario que el notario despliegue la mayor diligencia al informar a las partes sobre tales extremos y reflejar en el documento autorizado los elementos y circunstancias necesarios para apreciar la regularidad del negocio y fundar la buena fe del tercero que contrata con la sociedad.

Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción.

Resumidamente, el artículo 160 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no ha derogado el artículo 234.2 del mismo texto legal, por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. No existe ninguna obligación de aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave. No obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción. En todo caso el registrador podrá calificar el carácter esencial del activo cuando resulte así de forma manifiesta (caso, por ejemplo, de un activo afecto al objeto social que sea notoriamente imprescindible para el desarrollo del mismo) o cuando resulte de los elementos de que dispone al calificar (caso de que del propio título o de los asientos resulte la contravención de la norma por aplicación de la presunción legal).

De la doctrina expuesta resulta que para acceder a la inscripción de la compraventa el registrador no puede en el presente caso exigir intervención alguna de la junta general, habida cuenta de las manifestaciones vertidas por los administradores de ambas sociedades. Además, las circunstancias en que apoya el registrador su calificación negativa resultan de la mera afirmación de un tercero en una instancia que ha sido —indefinidamente— objeto de asiento de presentación en el Registro, por lo que no puede ser óbice a la inscripción pretendida.

Resolución de 18-6-2020

BOE 23-11-2020

Registro de la Propiedad de Marbella, número 4.

SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.

La finalidad de la disposición del artículo 160.f), como se desprende de la ubicación sistemática de la misma (en el mismo artículo 160, entre los supuestos de modificación estatutaria y los de modificaciones estructurales), lleva a incluir en el supuesto normativo los casos de «filialización» y ejercicio indirecto del objeto social, las operaciones que conduzcan a la disolución y liquidación de la sociedad, y las que de hecho equivalgan a una modificación sustancial del objeto social o sustitución del mismo. Pero debe tenerse en cuenta, que dada la amplitud de los términos literales empleados en el precepto («la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales»), surge la duda razonable sobre si se incluyen o no otros casos que, sin tener las consecuencias de los ya señalados, se someten también a la competencia de la junta general por considerarse que exceden de la administración ordinaria de la sociedad.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo número 285/2008, de 17 de abril, los consejeros delegados de una sociedad anónima carecen de poderes suficientes para otorgar la escritura pública de transmisión de todo el activo de la compañía (en el caso enjuiciado, las concesiones administrativas de transportes, tarjetas de transporte y autobuses, dejando a la sociedad sin actividad social) sin el conocimiento y consentimiento de la junta. Pero debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios —y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el 25% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado—. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general. No obstante, es necesario que el notario despliegue la mayor diligencia al informar a las partes sobre tales extremos y reflejar en el documento autorizado los elementos y circunstancias necesarios para apreciar la regularidad del negocio y fundar la buena fe del tercero que contrata con la sociedad.

Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurren en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción.

Resumidamente, el artículo 160 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no ha derogado el artículo 234.2 del mismo texto legal, por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. No existe ninguna obligación de aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave. No obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción. En todo caso el registrador podrá calificar el carácter esencial del activo cuando resulte así de forma manifiesta (caso, por ejemplo, de un activo afecto al objeto social que sea notoriamente imprescindible para el desarrollo del mismo) o cuando resulte de los elementos de que dispone al calificar (caso de que del propio título o de los asientos resulte la contravención de la norma por aplicación de la presunción legal).

De la doctrina expuesta resulta que para acceder a la inscripción de la compraventa el registrador no puede en el presente caso exigir intervención alguna de la junta general, habida cuenta de las manifestaciones vertidas por los administradores de ambas sociedades. Además, las circunstancias en que apoya el registrador su calificación negativa resultan de la mera afirmación de un tercero en una instancia que ha sido —indebidamente— objeto de asiento de presentación en el Registro, por lo que no puede ser óbice a la inscripción pretendida.

Resolución 2-9-2020

BOE 2-10-2020

Registro de la Propiedad de Avilés, número 3

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: DONACIÓN DE INMUEBLES

Aunque por los términos empleados en el convenio regulador en el sentido de que «es voluntad del esposo (...) donar a su hija (...) el bien inventariado» y de la interpretación que realiza el juez en su informe en este expediente pudiera sostenerse que no se trata de una donación de presente sino de una promesa de donación, lo cierto es que en ese mismo pacto contenido en el convenio se expresa que la hija, menor de edad, acepta la donación representada por sus padres, algo que debe entenderse determinante para concluir que se trata de una verdadera donación y no una mera promesa de donación (cfr. las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 y 25 de enero de 2008 y 18 de julio de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 2012, 18 de mayo de 2017 y 16 de mayo de 2019).

La segunda de las objeciones expresadas en la calificación impugnada, según la cual no sería válida la donación por no constar en escritura pública, debe ser confirmada. En este sentido, este Centro Directivo ha perfilado una doctrina consolidada en materia del ámbito de aplicación del convenio regulador como documento susceptible de acceso al Registro de la Propiedad una vez aprobado judicialmente, de modo tal que el mismo, si bien no debe ceñirse de manera estricta al contenido literal del artículo 90 del Código civil, sus disposiciones o estipulaciones deben apoyarse en él, permitiéndose de esta forma la adjudicación de bienes privativos cuando ello pudiera obedecer a una causa matrimonial concreta, tal y como resulta de los negocios relativos al uso o titularidad de la vivienda habitual o la necesaria y completa liquidación del régimen económico del matrimonio.

En caso de donaciones de bienes inmuebles, la regla general que condiciona su validez se recoge en el artículo 633 del Código civil, que impone su otorgamiento en escritura pública. Este rigor formalista, sin embargo, se ha dulcificado en los casos de donaciones o negocios complejos de carácter familiar contenidos en convenios reguladores, cuya debida autorización en el convenio regulador obedece a una causa matrimonial concreta. Así se ha pronunciado este Centro Directivo en Resoluciones como la de 8 de mayo de 2012 (confirmada por otras de fecha posterior, como las de 18 de mayo de 2017 y 16 de mayo de 2019). En consecuencia, para que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad debe tratarse de un negocio diferente a una donación pura y simple, acercándose más a un acto de naturaleza familiar y matrimonial, de carácter complejo, y cuya finalidad se entronque con el cumplimiento de los deberes previstos en el artículo 90 del Código civil.

Resolución de 2-9-2020

BOE 2-10-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 10.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO

Debe comenzarse recordando que, como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en

exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Parece evidente, como más adelante se analizará, que no todo procedimiento tiene un objeto o finalidad que permite la anotación de la demanda que lo ha originado.

El criterio del «*numerus clausus*», es decir, que no pueden practicarse otras anotaciones preventivas que las que prevé expresamente la ley (art. 42.10.^º LH), constituye uno de los principios tradicionales en materia de anotaciones preventivas, y, aunque con importantes matizaciones, ha sido sostenido por este Centro Directivo. Especialmente controvertida ha sido la aplicación de este principio general al caso de la anotación de demanda. La doctrina de este Centro Directivo, recogida en las resoluciones relacionadas en los «Vistos», ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no solo a las demandas en que se ejerce una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. Lo determinante es que la demanda ejerza una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciará directamente una alteración registral.

Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello.

Resolución de 2-9-2020

BOE 2-10-2020

Registro de la Propiedad de Elda, número 2

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

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 indudable que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. En el caso que ahora nos ocupa, las supuestas dudas sobre la identidad de la finca no se fundamentan en la gran magnitud del exceso de cabida (una finca de 543.792 metros cuadrados inscritos, que dice haber sido expropiada en parte, y que, pese a ello, acaba aumentando su superficie hasta un total de 1.160.280 metros cuadrados), ni en la alusión a que ese exceso de superficie pueda en realidad encubrir el intento de aplicar el folio de la misma finca inscrita a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, con lo que se estaría encubriendo

una agregación o agrupación. Simplemente se dice que el hecho de que una finca registral haya sido afectada por una expropiación parcial no inscrita, «implica de por sí que existan dudas fundadas en la identidad de la finca».

Para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013), por ello, aplicando la doctrina sobre el artículo 47 del Reglamento Hipotecario y georreferenciación de fincas, es posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción. Y en casos como el que nos ocupa, lo procedente no es suprimir del folio registral la superficie expropiada como si nunca hubiera existido ni formado parte de la finca originaria, sino determinar con precisión cuál es la porción resto que no ha sido objeto de expropiación, y cuál es la porción que ha sido objeto de segregación y expropiación no inscrita y que ha de quedar registralmente vigente y «pendiente» para cuando la administración cumpla su obligación legal de inscribir dicha expropiación, todo ello conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina de la Dirección General antes citada. En cuanto a esta última cuestión, a la que la calificación no se refiere de forma expresa, debe recordarse que, según doctrina reiterada de esta Dirección General, lo esencial es la intervención de la Administración en el procedimiento correspondiente, como sucede en el presente caso, en el que consta que fue notificada ADIF en la tramitación del expediente y no se formularon alegaciones.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario.

La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203.1 que permite de forma clara la posibilidad de intervención en el procedimiento de los interesados, así como el modo de proceder en caso de oposición. No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo.

Cabe recordar que la Resolución de 15 de enero de 2020 señaló que «como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (*vid.*, por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (art. 9.3) (...) También tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015)». Además, en el

presente caso la calificación recurrida es la única correspondiente al asiento de presentación vigente del documento en cuestión, ya que la anterior calificación lo fue en virtud de un asiento anterior ya caducado.

Resolución de 2-9-2020

BOE 2-10-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 53.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.

Debe comenzarse recordando que, como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Parece evidente, como más adelante se analizará, que no todo procedimiento tiene un objeto o finalidad que permite la anotación de la demanda que lo ha originado.

El criterio del «*numerus clausus*», es decir, que no pueden practicarse otras anotaciones preventivas que las que prevé expresamente la ley (art. 42.10.^o LH), constituye uno de los principios tradicionales en materia de anotaciones preventivas, y, aunque con importantes matizaciones, ha sido sostenido por este Centro Directivo. Especialmente controvertida ha sido la aplicación de este principio general al caso de la anotación de demanda. La doctrina de este Centro Directivo, recogida en las resoluciones relacionadas en los «Vistos», ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no solo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. Lo determinante es que la demanda ejerza una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciará directamente una alteración registral.

Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello.

Resolución de 3-9-2020

BOE 2-10-2020

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, número 2.

ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

Previamente hay que poner de relieve, que como bien sostiene la registradora, del acta notarial que es objeto del expediente, no resulta en ninguna de sus partes

la voluntad de los otorgantes de elevar a instrumento público el contrato de opción de compra celebrado en documento privado y unido a la misma a modo de testimonio; ni tan siquiera se ha producido una protocolización del mismo, ya que lo incorporado es una fotocopia a modo de testimonio. Es más, del contenido del acta citada, tan solo se exponen unos hechos y hacen unas manifestaciones para cumplimentar un requerimiento de notificación y la avenencia del destinatario a darse por notificado. Pero no se hacen disposiciones ni otorgamiento alguno por las partes, que suponga que en ese acto se pacte un contrato de opción de compra, ni se eleva a público el documento cuya fotocopia se incorpora, ni se protocoliza el original del mismo.

En cuanto al defecto relativo a la falta de los requisitos que la legislación hipotecaria exige para la inscripción de la opción, el artículo 14 del Reglamento Hipotecario exige para la inscripción de la opción de compra, que figure la necesidad del convenio expreso de las partes para que se inscriba y el establecimiento de un plazo para el ejercicio de la opción, que, por otro lado, no puede exceder de 4 años. Pues bien, ninguna de estas circunstancias, han sido pactadas por las partes en el documento privado cuya fotocopia se une al acta presentada.

Resolución de 3-9-2020

BOE 2-10-2020

Registro de la Propiedad de Calafell.

DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 209 LH.

La doble inmatriculación es sin duda una situación patológica que resulta del hecho de que una misma realidad física ha sido inscrita bajo dos o más fincas registrales distintas. El procedimiento para la subsanación de esta anomalía ha sufrido varios cambios en su regulación. Finalmente, la regulación del procedimiento para resolver las situaciones de doble inmatriculación ha experimentado un cambio radical con la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha ley ha dado nueva redacción al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, regulando de forma detallada un expediente de jurisdicción voluntaria que se tramita ante el registrador de la propiedad del distrito hipotecario en el que radique la finca doblemente inmatriculada.

Por tanto, tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

En el caso objeto de este expediente el registrador considera que la notaría ha resuelto con el otorgamiento de la escritura sobre la existencia de una doble inmatriculación, cuya apreciación corresponde a la actuación registral en el seno del procedimiento del citado artículo 209. Sin embargo, si tenemos en cuenta la

literalidad de la escritura calificada, no parece que pueda mantenerse el criterio del registrador. El registrador ha de considerar la escritura como una solicitud de inicio del expediente y, previas las investigaciones que prevé la regla tercera del artículo 209, tomar la decisión de si se puede apreciar la existencia de doble inmatriculación.

Respecto a la posibilidad de inscribir la obra nueva por antigüedad sobre la finca 21.388, deducida dicha antigüedad de los datos obrantes en la certificación catastral, no puede resolverse ahora sobre si la obra nueva queda o no amparada por la señalada certificación catastral, hasta que, una vez resuelto el expediente de doble inmatriculación, pueda determinarse la identidad de la finca registral sobre la que dicha obra se declara.

Resolución de 3-9-2020

BOE 2-10-2020

Registro de la Propiedad de Torredembarra

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados el de trato sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Solo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución. La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. arts. 40, 217 y 219 LH).

Si, como se expresa en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, se produjo un error en el título anterior al reflejar que el comprador estaba casado en régimen de comunidad de bienes alemán, practicándose la inscripción a nombre de ambos esposos para su comunidad de bienes, cuando en realidad estaban casados conforme al régimen económico-matrimonial supletorio alemán de separación de bienes con nivelación de las ganancias, se trata de un defecto o error en dicho título al que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como expresó la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial».

En el presente caso no es suficiente para practicar la rectificación pretendida que se acredite con un certificado de vigencia de leyes cuál era el régimen económico-matrimonial supletorio en Alemania ya que los cónyuges pudieron haber pactado en capitulaciones matrimoniales el de comunidad o bien podía resultar este régimen de aplicación por razón de la fecha de su matrimonio y por proceder de los Landers de Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt y Thuringen (con inclusión del Land de Berlín), habiendo efectuado la declaración prevista en las Disposiciones Particulares aplicables a la transición del Derecho Federal, de manera que se mantuviése el régimen comunidad legítima regulado por el Código de Familia de la República Democrática Alemana —ya

que este era el régimen económico propio de la República Democrática Alemana al tiempo de la unificación—.

Resolución de 3-9-2020

BOE 2-10-2020

Registro de la Propiedad de Villacarriedo

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE

Hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de trato sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados.

Esta Dirección General ha venido considerando que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos que recogen dichos actos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro.

Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, y se ha recogido en muchas otras posteriores, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del trato sucesivo (art. 20 LH) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de aquel, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra estos indicando sus circunstancias personales (art. 166.1.a, párrafo primero, RH), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra estos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 166.1.a, párrafo segundo, RH). c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados —herencia yacente—, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el trato sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

En el supuesto de este expediente el procedimiento de recaudación de las deudas pendientes se ha notificado mediante publicación edictal la diligencia de embargo, a los posibles herederos conocidos, desconocidos e inciertos y demás

interesados legítimos del titular deudor fallecido, en relación con la herencia yacente, así mismo se notificó personalmente a doña M. C. G. M., como posible parte interesada, quien figura como esposa del deudor en el historial registral de la finca, y a doña A. B. y don M. M. G., hijos del causante, como posibles herederos. En consecuencia se ha cumplido el requisito de emplazar a alguno de los posibles llamados a la herencia.

Resolución de 3-9-2020

BOE 2-10-2020

Registro de la Propiedad de Armilla.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Según doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (*vid. arts. 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 CC*), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria.

En el caso de este expediente, al estar prevista e inscrita (*vid. art. 144 LH*) la posibilidad de prórroga de la hipoteca hasta un máximo de diez años, no se puede entender aplicable la caducidad convencional por el transcurso del año de duración de la hipoteca previsto inicialmente. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). O bien el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (Resoluciones de 2 de diciembre de 2015 y 21 de abril y 14 de noviembre de 2016).

Resolución de 4-9-2020

BOE 2-10-2020

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO JUDICIAL QUE NO SE HA SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

Entrando en el fondo del objeto del recurso, como ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado (*vid.*, por todas, la Resolución de 5 de febrero y 14 de septiembre de 2018) el principio de trato sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar 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.

Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

Reiterando una asentada doctrina, la Dirección General de Registros y del Notariado ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014 que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de derechos y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos que se haya mantenido vigente, no puede determinar su cancelación automática. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que una sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores —cuando no estuviera vigente la anotación preventivamente de la demanda— es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

Resolución de 4-9-2020

BOE 2-10-2020

Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros

OBRA NUEVA: ACTA FINAL DE OBRA EN CASO DE FINCAS PERTENECIENTES A VARIOS COTITULARES

Como ha declarado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 11 de diciembre de 2017), en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso.

Para declarar la obra inicialmente (ya se trate de declaración de obra nueva en construcción o declaración directa de obra nueva terminada) es preciso el consentimiento unánime de los condueños. Así resulta del artículo 397 del Código

civil. En cambio, para declarar solo el fin de obra, cuando ya consta previamente declarada la obra en construcción, en principio, basta con el consentimiento de la mayoría de los partícipes, conforme al artículo 47 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Ahora bien, esta regla especial y flexible debe ser matizada en los supuestos en que, como en este caso, se introducen modificaciones en el fin de obra respecto de la obra en construcción, en los que sí será necesario el consentimiento de todos los partícipes. El que las modificaciones introducidas puedan parecer accesorias de la instalación principal no justifica que se prescinda del consentimiento de uno de los titulares del dominio.

Resolución de 15-9-2020

BOE 7-10-2020

Registro de la Propiedad de Canovelles.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO EN LOS CASOS DE RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES.

Este Centro Directivo ha manifestado reiteradamente que resulta admisible la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, pues, aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones. Esta diferenciación resulta, en nuestro ordenamiento jurídico, del hecho de que el régimen económico-matrimonial de separación de bienes solo pueda existir entre cónyuges.

Además de lo anterior hay que tener también en cuenta la regulación específica del Código civil catalán que en su artículo 233-2, respecto de las medidas definitivas propuestas por convenio regulador, incluye en su apartado 5 que el convenio regulador también debe contener, si procede: «d). La liquidación del régimen económico matrimonial y la división de los bienes en comunidad ordinaria indivisa». 3. En el caso de este expediente, los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador incluyen la liquidación del régimen de separación de bienes mediante la extinción de la comunidad existente sobre los bienes que se adjudican a cada uno —entre ellos, la vivienda familiar—, por lo que es indudable que conforme a la legislación que se ha mencionado no puede mantenerse el criterio de la registradora, sin que constituya óbice alguno a esta conclusión el hecho de que en la sentencia se indique que tales acuerdos no puedan ser objeto de ejecución en el procedimiento de familia sino en procedimiento de ejecución ordinaria, pues nada tiene que ver esta circunstancia con la inscripción solicitada.

Resolución de 15-9-2020

BOE 7-10-2020

Registro de la Propiedad de Canovelles

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO EN LOS CASOS DE RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES

Este Centro Directivo ha manifestado reiteradamente que resulta admisible la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes,

pues, aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones. Esta diferenciación resulta, en nuestro ordenamiento jurídico, del hecho de que el régimen económico-matrimonial de separación de bienes solo pueda existir entre cónyuges.

Además de lo anterior hay que tener también en cuenta la regulación específica del Código civil catalán que en su artículo 233-2, respecto de las medidas definitivas propuestas por convenio regulador, incluye en su apartado 5 que el convenio regulador también debe contener, si procede: «d). La liquidación del régimen económico matrimonial y la división de los bienes en comunidad ordinaria indivisa». 3. En el caso de este expediente, los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador incluyen la liquidación del régimen de separación de bienes mediante la extinción de la comunidad existente sobre los bienes que se adjudican a cada uno — entre ellos, la vivienda familiar—, por lo que es indudable que conforme a la legislación que se ha mencionado no puede mantenerse el criterio de la registradora, sin que constituya óbice alguno a esta conclusión el hecho de que en la sentencia se indique que tales acuerdos no puedan ser objeto de ejecución en el procedimiento de familia sino en procedimiento de ejecución ordinaria, pues nada tiene que ver esta circunstancia con la inscripción solicitada.

Resolución de 15-9-2020

BOE 7-10-2020

Registro de la Propiedad de Valencia, número 7

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES

Tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como la doctrina de este Centro Directivo configuran la sociedad legal de gananciales, al igual que la generalidad de la doctrina científica, como una comunidad de tipo germánico, en la que el derecho que ostentan ambos cónyuges afecta indeterminadamente al objeto, sin atribución de cuotas, ni facultad de pedir la división material, mientras dura la sociedad, a diferencia de lo que sucede con el condominio romano, con cuotas definidas, y en donde cabe el ejercicio de la división de cosa común. Y por eso, en la sociedad de gananciales no se es dueño de la mitad de los bienes comunes, sino que ambos esposos conjuntamente tienen la titularidad del patrimonio ganancial.

Teniendo en cuenta esta premisa, esta Dirección General (*vid.*, entre otras, la Resolución de 5 de julio de 2013) ha aclarado las distintas opciones que, para garantizar el principio de responsabilidad patrimonial universal, existen a la hora de anotar un embargo sobre un bien ganancial en el periodo que media entre la disolución de la sociedad de gananciales y su liquidación. Así cabe distinguir tres hipótesis diferentes: En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. arts. 397, 1058, 1401 CC), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (art. 20 LH). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas solo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. art. 166.1.^a, «*in fine*», RH). En

tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1.^a, «*in fine*», del Reglamento Hipotecario. En resumen: respecto de la sociedad de gananciales, es posible embargar la cuota abstracta de un cónyuge, pero no subastarla, pues la traba está llamada a ser sustituida por los bienes que se adjudiquen al deudor, que serán objeto de ejecución específica.

Resolución de 15-9-2020

BOE 7-10-2020

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

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE SEPARACIÓN DE BIENES: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LAS CAPITULACIONES EN EL REGISTRO CIVIL

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro —y, por tanto, en el de la Propiedad— produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

No constando en el presente caso la mencionada acreditación por ninguno de los medios expresados, no puede procederse a practicar la inscripción solicitada. No constituye obstáculo a esta conclusión el hecho de que los cónyuges afirmen en la escritura calificada que compran para su patrimonio privativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1323 del Código civil, pues dicha consecuencia es efecto natural del régimen de separación de bienes que tiene eficacia entre los cónyuges desde el otorgamiento de las capitulaciones.

Resolución de 15-9-2020

BOE 7-10-2020

Registro de la Propiedad de La Unión, número 1.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NECESIDAD DE DEMANDAR AL TERCER POSEEDOR PARA PODER ANOTAR EL EMBAZO.

Siguiéndose el procedimiento de ejecución ordinaria y no el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados (arts. 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) son indudables las diferencias existentes entre ambos. Baste señalar al respecto, que mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (cfr. arts. 584 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y la valoración de los bienes embargados (cfr. art. 637 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del artículo 579 por su remisión a los artículos 681 y siguientes, dichos trámites no son precisos.

Como resulta de la Resolución de 10 de diciembre de 1997 si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de

la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos. Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización.

Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por la registradora objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho Hipotecario es básico el de trato sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (art. 20 LH). Se trata, por tanto, de la ejecución ordinaria de un crédito hipotecario resultando la inscripción del bien gravado a favor de un tercer poseedor con anterioridad al inicio del procedimiento judicial. Tal cuestión ha sido resuelta por este Centro Directivo de manera uniforme al afirmar que (*vid. resoluciones citadas en «Vistos»*), hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.^o de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

Como se ha señalado, el párrafo primero del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil condiciona la legitimación pasiva del tercer poseedor a que este hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca. De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento de ejecución hipotecaria (tanto si se ejecuta la acción real hipotecaria como la acción personal derivada del préstamo o crédito hipotecario, como es el caso) si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (art. 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que este conoce el contenido de la titularidad publicada. En efecto, las exigencias del principio de trato sucesivo han de confirmar la suspensión de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación del mandamiento calificado, ya que es una mercantil que adquirió e inscribió el dominio en el año 2012.

Resolución de 15-9-2020
BOE 7-10-2020
Registro de la Propiedad de Estella, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA

Es obvio, como señala el registrador, que una casa inscrita de 191 m² no se puede dividir horizontalmente en tres elementos privativos que suman 412 m² porque tal superficie total de edificación no consta previamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Cabe recordar, como invoca el registrador, que el artículo 53 letra a del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece que «no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión». Además, la propia legislación sustantiva permite justificar la exigibilidad de licencia como actuación que modifica «la disposición interior del edificio» o «suponer una mayor intensidad del uso del suelo» —artículo 190.2.d) y n).

El tercer y último defecto consiste en que al elemento privativo en planta baja (garaje de ciento setenta y dos metros cuadrados) se la asigna como anejo privativo todo el suelo no ocupado por la edificación y destinado a huerto de doscientos ochenta y siete metros cuadrados. Y el registrador sostiene que ello implica que «la totalidad del suelo no ocupado por la edificación ha dejado de ser elemento común para convertirse en parte (anejo) de un elemento privativo, susceptible de propiedad exclusiva y aprovechamiento independiente», y que ello precisa también autorización administrativa conforme al apartado 2 letra f del artículo 190 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio. Podríamos decir que, así como en la situación inicial la totalidad del huerto era suelo anejo al único elemento susceptible de aprovechamiento independiente que constaba declarado (la vivienda), ahora, en la situación final, la totalidad del huerto, sin fraccionamiento alguno, es suelo anejo a uno de los tres elementos privativos del régimen de la ley de propiedad horizontal. Por tanto, aunque no es cierta la afirmación del notario de que el huerto sigue siendo elemento común, pues pasa a ser anejo de un elemento privativo, sí que es cierto que no se ha producido un fraccionamiento del suelo.

Resolución de 15-9-2020
BOE 7-10-2020
Registro de la Propiedad de Coria.

OBRA NUEVA: REQUISITOS

En primer lugar plantea el registrador que el certificado municipal incorporado a la escritura no es hábil para acreditar la naturaleza urbana del suelo en el que se ubica la edificación y ello porque entiende que dicho certificado únicamente se refiere a una parcela catastral, no existiendo correspondencia entre esta y la finca registral, en los términos indicados por el artículo 45 de la Ley del Catastro, por existir una diferencia de superficie superior al 10%. El recurso debe estimarse en este punto. En la documentación incorporada al título presentado figura la representación gráfica de la finca registral alternativa a la catastral coincidente totalmente con la descripción tabular. Del informe de validación catastral resulta la localización coincidente con la referencia catastral a la que se refiere el certificado.

Una vez acreditado el carácter urbano del suelo en el que se ubica la finca, según se expone en el anterior fundamento, resulta superfluo entrar a analizar el segundo defecto que se refiere a la necesidad de aportar certificado acreditativo de que el suelo no se ubica en terrenos sujetos a régimen de imprescriptibilidad. No obstante lo cual procede analizar el mismo conjuntamente con el tercero de los defectos, relativo a que no expresa el certificado municipal que la finca no se ubica en suelo demanial ni está afectado por servidumbres de uso público general, a los efectos de recordar la doctrina sobre el particular. A la vista de esta exigencia, debe recordarse la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (cfr. «Vistos»), conforme a la cual el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley. Entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística.

Para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedural, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. En el caso que nos ocupa, los motivos que expone el registrador para dudar de la ubicación de la edificación pueden justificar la exigencia de inscripción de la representación gráfica, pero tal representación ya se incorpora en el propio título, del que resultan las coordenadas que ubican y delimitan la finca registral. Lo procedente, por tanto, es tramitar el correspondiente procedimiento para la inscripción de la representación gráfica alternativa incorporada al título.

Resolución de 16-9-2020
BOE 7-10-2020
Registro de la Propiedad de Mazarrón

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa.

Una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la

simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística.

Ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que debe establecer qué actos están sometidos a licencia, declaración de innecesidad, u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser assimilados a esta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral, cuya configuración como requisito de inscripción, sin embargo, corresponde al Estado.

En el presente supuesto, los indicios apreciados diligentemente por el registrador son confirmados por la Administración urbanística a través de los medios y competencias de que dispone en sede de disciplina urbanística, mediante resolución dictada en expediente de disciplina urbanística por la que se sanciona al infractor, se ordena la restauración del orden perturbado y solicita la práctica de la nota marginal del anterior artículo 228 de la Ley del suelo de Murcia, texto refundido 1/2005, vigente hasta el 6 de mayo del 2015, relativo a la constancia registral de la orden de ejecución de las operaciones necesarias para restaurar físicamente los terrenos a su estado anterior a la infracción, anotación que debe ser cancelada cuando se haya producido el restablecimiento del orden infringido —apartado tercero—. En dicha resolución municipal se hace constar la existencia de parcelación urbanística pues se está regulando de hecho una utilización de las parcelas de forma exclusiva que va más allá del propio uso que se alega, si bien, «no se discute ni se sanciona el negocio legal de Derecho Privado, sino su significación para el uso y ordenación del suelo». Para resolver la cuestión que se plantea en este expediente debe atenderse al propio contenido del artículo cuestionado, artículo 79 del RD 1093/1997 y el supuesto de hecho al que atiende en cada caso, para perfilar el esquema de actuación que ha de seguir el registrador según la respuesta que reciba de la Administración competente.

En el presente caso el Ayuntamiento concluye que se está articulando de hecho una parcelación urbanística al margen del planeamiento y tramita el oportuno expediente de disciplina ordenando la reposición del estado anterior, además de las sanciones procedentes al infractor y la constancia de nota marginal en el folio registral, pero no acuerda medida alguna de prohibición de disponer y parece no cuestionar la validez del negocio jurídico de venta de cuota indivisa.

Resolución de 16-9-2020

BOE 7-10-2020

Registro de la Propiedad de Mazarrón.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa.

Una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística.

Ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que debe establecer qué actos están sometidos a licencia, declaración de innecesidad, u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a esta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prior» respecto de su exigencia en sede registral, cuya configuración como requisito de inscripción, sin embargo, corresponde al Estado.

En el presente supuesto, los indicios apreciados diligentemente por el registrador son confirmados por la Administración urbanística a través de los medios y competencias de que dispone en sede de disciplina urbanística, mediante resolución dictada en expediente de disciplina urbanística por la que se sanciona al infractor, se ordena la restauración del orden perturbado y solicita la práctica de la nota marginal del anterior artículo 228 de la Ley del suelo de Murcia, texto refundido 1/2005, vigente hasta el 6 de mayo del 2015, relativo a la constancia registral de la orden de ejecución de las operaciones necesarias para restaurar físicamente los terrenos a su estado anterior a la infracción, anotación que debe ser cancelada cuando se haya producido el restablecimiento del orden infringido —apartado tercero—. En dicha resolución municipal se hace constar la existencia de parcelación urbanística pues se está regulando de hecho una utilización de las parcelas de forma exclusiva que va más allá del propio uso que se alega, si bien, «no se discute ni se sanciona el negocio legal de Derecho Privado, sino su significación para el uso y ordenación del suelo». Para resolver la cuestión que se

plantea en este expediente debe atenderse al propio contenido del artículo cuestionado, artículo 79 del RD 1093/1997 y el supuesto de hecho al que atiende en cada caso, para perfilar el esquema de actuación que ha de seguir el registrador según la respuesta que reciba de la Administración competente.

En el presente caso el Ayuntamiento concluye que se está articulando de hecho una parcelación urbanística al margen del planeamiento y tramita el oportuno expediente de disciplina ordenando la reposición del estado anterior, además de las sanciones procedentes al infractor y la constancia de nota marginal en el folio registral, pero no acuerda medida alguna de prohibición de disponer y parece no cuestionar la validez del negocio jurídico de venta de cuota indivisa.

Resolución de 16-9-2020

BOE 7-10-2020

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE UN LOCAL

Se plantea si, con arreglo a lo establecido en el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, es necesario aportar licencia o autorización administrativa para dividir un departamento privativo destinado a local de un edificio en propiedad horizontal, generando uno nuevo.

No hay duda, y así se afirmó en las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrita a que «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria». Serán de plena aplicación las excepciones contenidas en el artículo 26.6, por remisión directa del citado artículo 10.3.b), por lo que no será exigible la intervención administrativa en los supuestos siguientes: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquél, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Cabe afirmar, no obstante el carácter básico de la normativa citada, que la determinación del concreto título administrativo habilitante exigido para los actos de división o segregación de locales, y demás previstos en el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, corresponderá a la correspondiente legislación autonómica competente en materia de ordenación territorial y urbanística, según la doctrina reiterada de este Centro Directivo, acorde con los pronunciamientos del Tribunal Constitucional — *vid. resoluciones citadas en «Vistos»*—. En el presente caso, es claro que con la segregación pretendida se crea un nuevo elemento privativo en régimen de propiedad horizontal, y no

existe, en la legislación autonómica aplicable, previsión alguna en cuanto al concreto acto de división de locales en edificios existentes. Deberá acreditarse la licencia administrativa de la que resulte autorizada la segregación del local, bien de forma específica, bien por resultar autorizada la obra para la segregación en los términos expuestos anteriormente, debiendo acreditar, en otro caso, mediante certificado municipal, la procedencia de otro tipo de intervención administrativa, para el acto de segregación de local que se pretende inscribir.

En el supuesto de hecho de este expediente consta acreditado por certificado técnico que «el local comercial objeto de la segregación coincidente con la división existente ya realizada sobre el mismo ya existe construido y dividido desde el año 2001 y está documentado con detalle en los planos acotados y descripciones escritas de la memoria del proyecto redactado en el año 2000 para la ejecución de su reforma por el arquitecto L. P. (...) exp. municipal 52306/2000 y con certificado final de obra a 30 de mayo de 2001. Además en dicho expediente ya estaba prevista la existencia de dicho local (...). Por lo que se utiliza uno de los medios previstos en el artículo 28.4 para acreditar la antigüedad de la segregación tal y como se describe y no consta la existencia de anotación preventiva de iniciación de expediente de disciplina urbanística. Resulta por tanto de aplicación la doctrina sentada por este Centro Directivo para este tipo de casos, procediendo la estimación del recurso en cuanto a este defecto.

Resolución de 16-9-2020

BOE 7-10-2020

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN

Este Centro Directivo ha entendido (cfr., resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación solo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (*vid.* también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»).

Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante este supuesto, toda vez que se trata de una instancia privada cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino demandar del registrador la no inscripción de documentos judiciales todavía no presentados. A la misma conclusión se llega por aplicación de la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual

en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles.

Resolución de 16-9-2020

BOE 7-10-2020

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

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado (cfr. Sentencia de 31 de julio de 1995) que el artículo 1504 del Código civil es aplicable a la permuta de solar a cambio de pisos en edificio futuro siempre que se haya pactado condición resolutoria explícita. Los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código civil, son los siguientes: 1. Debe aportarse el título del vendedor (cfr. art. 59 RH), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; 2. La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); y, 3. El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6 RH).

En este expediente, el recurrente alega en su escrito que el permutante sí fue notificado, pero tal afirmación no fue acreditada al tiempo de presentar la instancia y, por tanto, no pudo ser tenida en cuenta por la registradora en su calificación (cfr. art. 326 L.H.).

Resolución de 16-9-2020

BOE 7-10-2020

Registro de la Propiedad de Orcera

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

En primer lugar conviene recordar que el recurso no es medio adecuado en caso de pretenderse la revocación de una inscripción ya practicada. De esta manera, el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales reconocido por el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas citaremos la Resolución de 17 de enero de

2001) impone que el recurso gubernativo no permite plantear cuestiones relativas a asientos registrales vigentes, debiendo dirimirse las mismas en sede judicial respetando el principio de tutela judicial efectiva de todos aquellos que pudieran ostentar interés legítimo en el mismo.

Resolución de 16-9-2020

BOE 7-10-2020

Registro de la Propiedad de Viveiro.

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

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

En el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resolución de 16-9-2020

BOE 7-10-2020

Registro de la Propiedad de Cebreros

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

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

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Como resulta de la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa a los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015. Distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les hubiera hecho en este, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016).

Resolución de 17-9-2020

BOE 7-10-2020

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 3

REPARCELACIÓN: REVERSIÓN EN CASO DE ANULACIÓN

La calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de este con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. art. 99 RH). Por lo que aplicando esta doctrina al caso objeto de este expediente en el que se pretende la anulación del título de reparcelación inscrito y consecuente cancelación de asientos registrales, resulta evidente que entra dentro de la calificación del registrador valorar la congruencia de dicho mandato con el procedimiento en que se dicta, y si este es el previsto o uno de los previstos por el legislador para tales efectos.

En el propio texto del acuerdo administrativo se deja constancia de las dudas que plantea la utilización de esa vía procedural para anular un acto favorable respecto al que no cabe recurso, pero que infringe el ordenamiento jurídico por vulnerar el Plan General vigente, aun cuando no sea un supuesto de nulidad de pleno derecho. El presente supuesto plantea un supuesto problemático que, pese a su complejidad y trascendencia ha carecido hasta tiempos recientes de una expresa regulación legal. Se trata de la denominada «reparcelación inversa» o

«reversión de la repartelación» que se hace necesario formalizar para dejar sin efecto, por diversas causas, una repartelación aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta situación patológica ha motivado la intervención del legislador en el caso de Castilla-La Mancha y la Comunidad Valenciana.

Entendemos que, ante la falta de norma específica, la reversión de la repartelación con el objeto de dejar sin efecto un proyecto de repartelación inscrito, cuando no es objeto de anulación, debe articularse a través de la tramitación de una modificación del proyecto que, en el caso de la legislación aragonesa aplicable al caso, se somete a los mismos requisitos procedimentales que su aprobación —arts. 147 y 68 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón—. Pues bien, esto es lo que se hace en el expediente objeto de recurso. No procede por tanto exigir la revisión de oficio cuando no ha habido nulidad de pleno derecho sino mera anulabilidad, y además existe conformidad de los interesados para la subsanación del procedimiento. En el presente expediente el Ayuntamiento acuerda en 2019 la anulación del acto administrativo firme aprobatorio del proyecto de repartelación del año 2001 invocando causa de anulabilidad y en procedimiento seguido a instancia de los interesados, por lo que resulta evidente que se ha seguido el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo para la subsanación de vicios de anulabilidad, a través de la modificación del proyecto de repartelación, y su retroacción al momento en que se incurrió en la irregularidad no invalidante.

La firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento de cancelación en el Registro. Así se deduce claramente del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Con todo, no puede negarse la eficacia rectificatoria de dicha resolución si ha agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso-administrativos ya ante los tribunales ordinarios, pues, con carácter de regla general (no exenta de excepciones y de matizaciones importantes: *vid. «ad exemplum»* artículo 52.4.a del texto refundido de la Ley de Suelo, o artículo 29 del Reglamento de Costas), es necesaria y suficiente la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 21-9-2020
BOE 9-10-2020
Registro de la Propiedad de Lalín

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

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincide 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 resultan identificadas y fundadas las dudas del Registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resolución de 24-9-2020

BOE 9-10-2020

Registro de la Propiedad de Requena.

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. RECURSO GUBERNATIVO: VALOR DEL INFORME DEL REGISTRADOR

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 registradora, en una escueta nota de calificación (antes transcrita), se limita a señalar como defecto la falta de aportación de un certificado que acredite la correspondencia de parcelas catastrales. Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que solo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción.

Resolución de 24-9-2020

BOE 9-10-2020

Registro de la Propiedad de Parla, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS DE SUB-COMUNIDADES NO CONSTITUIDAS FORMALMENTE

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

inspiradora de la redacción del citado precepto, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. Esta interpretación favorable a facilitar la toma de razón de los acuerdos de determinadas comunidades no puede llegar al extremo de admitir la legalización de cualquier tipo de comunidad ordinaria, aun cuando se dote de estatutos o normas, si no cumple las condiciones para la aplicabilidad de la normativa antes reseñada.

Frente a lo manifestado por la registradora, el recurrente no pretende legalizar un libro que recoja los acuerdos de una mancomunidad de edificios —la urbanización— que ya tiene legalizado otro libro (lo cual no sería posible sin acompañar el anterior íntegramente utilizado) sino legalizar los correspondientes a cada subcomunidad que la integra. En definitiva, nada obsta a que se legalice y se haga constar en el libro de legalizaciones, la diligenciación de los libros de actas de las tres subcomunidades.

En estos casos en los que no existe inscrita específicamente las distintas subcomunidades aunque sí los edificios, y no consta el acuerdo de la supracomunidad que sí tiene reflejada registralmente la diligenciación del libro de actas, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, también será necesario que en la diligencia de legalización se exprese —y no solo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización— que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la subcomunidad de usuarios y por no constar su reflejo en el libro de actas de la mancomunidad —en definitiva por falta de trámite sucesivo—, no se ha consignado por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización de los libros y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales.

Resolución de 24-9-2020

BOE 9-10-2020

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

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD.

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 el relativo a la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente resolución, cuando el mandamiento de anotación se vuelve a presentar en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimana ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

El hecho de que se hubiera ya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Podría pensarse

que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el Registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario.

No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (arts. 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. arts. 24 de la Constitución y 20 y 38 LH). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

Resolución de 24-9-2020

BOE 9-10-2020

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 2

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

Reiterando una asentadísima doctrina, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado, en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública u otro título formal en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores (y que, en su caso, no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos), no puede determinar su cancelación automática. Es preciso tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos, y d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento y que hayan sido vencidos en dicho procedimiento.

Resolución de 24-9-2020

BOE 9-10-2020

Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana

DOCUMENTO PRIVADO: NECESIDAD DE LEGITIMACIÓN DE FIRMA. PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 LH: LEGITIMACIÓN PARA INSTARLO

Como señaló la Resolución de la DGRN de 29 de noviembre de 2019 «...es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten han de ser públicos (art. 3 de la LH), y en los excepcionales casos en los que se admite un documento privado, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente o bien ratificada ante el Registrador oportuno a efectos de dotar de autenticidad al documento».

Procede también confirmar los restantes defectos señalados en la actual y vigente nota de calificación de la instancia privada. Tales defectos, en esencia, tienen todos el mismo fundamento y razón última, a saber: que la solicitante no es titular registral, y ni siquiera lo es su supuesto causante, sin que tampoco se presenten ahora los documentos auténticos que permitan practicar las inscripciones previas procedentes para cumplir con el principio de trácto sucesivo enunciado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, las cuales inscripciones previas otorgarían a la solicitante la legitimación registral requerida por el artículo 199 o el 201 de dicha Ley, y de la que actualmente carece, para solicitar la inscripción de rectificaciones descriptivas.

Resolución de 24-9-2020

BOE 9-10-2020

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 4

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD GANANCIAL CON CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO CIVIL ACREDITATIVA DE LA SOLTERÍA DE UNO DE LOS TITULARES

Como ya se reflejó en la referida Resolución de 17 de enero de 2020, toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las resoluciones de este Centro Directivo relativas a la rectificación del Registro, parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, LH). La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Como también se señaló en la citada Resolución de 17 de enero de 2020, la prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría como condición necesaria, certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial). Pero para acceder a la modificación del contenido del Registro de la Propiedad

y del carácter de ganancial con que publica la titularidad del bien, es preciso contar con el consentimiento de la persona que ve afectada su posición jurídica por el pronunciamiento registral o bien resolución judicial en la que esta haya tenido la posibilidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento.

Resolución de 28-9-2020

BOE 14-10-2020

Registro de la Propiedad de Mondoñedo

HERENCIA: EFECTOS DE LA PRETERICIÓN EN DERECHO GALLEG. HERENCIA: LEGADO DE UN BIEN GANANCIAL

La Dirección General de Registros y del Notariado se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre la cuestión de la anulación de las disposiciones testamentarias pero referida a la existencia de preterición. Así, en la Resolución de 2 de agosto de 2018 que ha decidido si en una partición es o no necesaria, a efectos registrales, la declaración judicial previa de nulidad del testamento, o de la institución de herederos ordenada en el mismo, por causa de preterición de alguno de los herederos forzosos y para la determinación del carácter de la preterición como errónea o intencional. El criterio de ese Centro Directivo en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa con base en los argumentos ya expresados por la Resolución de 13 de septiembre de 2001.

Estas Resoluciones no contradicen la doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 20 de mayo de 1898, 30 de junio de 1910, 31 de mayo de 1931, 10 de mayo de 1950, 14 de agosto de 1959) con arreglo a la cual se admite la validez de la partición por los herederos sin necesidad de la previa declaración de nulidad de la institución en el caso de preterición si concurre acuerdo expreso entre todos los herederos. Si bien la preterición de alguno de los herederos forzosos en línea recta determina —conforme al artículo 814 del Código civil, en su redacción anterior a la reforma de 1981— la nulidad de la institución de heredero, la cual podría ser acordada por los Tribunales cuando los herederos instituidos sostengan su validez, nada se opone a que estos reconozcan a los preteridos la porción que les corresponda y puedan convenir con ellos no impugnar la partición hereditaria, y en distribuir y adjudicar los bienes en la proporción que legítimamente les hubiera correspondido, si se hubiere abierto la sucesión intestada.

Así pues, con independencia de si la preterición es intencional o no, cualquier actuación en la partición de la herencia del esposo —primer causante—, en la que intervenga su hija en su condición de preterida, requerirá, bien el consentimiento y convenio de todos los beneficiados e interesados, o en su defecto, la previa declaración judicial de la preterición de la legitimaria.

Pero la vigente Ley 2/2006, de Derecho civil de Galicia, adopta el modelo *paris valoris* y reproduce el sistema adoptado en Cataluña. Así, el artículo 249 dispone que «El legitimario no tiene acción real para reclamar su legítima y será considerado, a todos los efectos, como un acreedor». En definitiva, a efectos de este expediente, tratándose de una sucesión de causantes sujetos a Derecho civil gallego, la legítima tiene una naturaleza especial *paris valoris*, lo que permite que, en esa liquidación de bienes comunes, el legitimario ostente solo un derecho al valor. La consecuencia de todo ello es la posibilidad del pago de la legítima con caudal extrahereditario. Pero esto supone que la legitimaria haya sido llamada a la sucesión, de manera que, habiendo sido preterida, y a falta de convenio entre todos los interesados y beneficiarios

de disposiciones —en el supuesto concreto falta el legatario—, se hace precisa una declaración judicial determinando su condición y derechos de legitimaria.

En el caso de disposición de la cosa ganancial, cabe que se extienda a la totalidad de la misma por adjudicación a la herencia en la liquidación de gananciales; y en la de disposición de los derechos sobre la cosa ganancial se extendería a la mitad indivisa por consentimiento del cónyuge supérstite o sus herederos. En definitiva, distingue la ley entre la disposición de un bien ganancial y la de los derechos que ostente el testador sobre un bien ganancial, de manera que, en ambas, remite al valor de la totalidad o de la mitad de la cosa dispuesta en herencia, legado o adjudicación. Pudiendo concretarse en la primera a la totalidad si se adjudica en la liquidación de los gananciales a la herencia; y en la segunda, pudiendo concretarse en la mitad indivisa si el cónyuge supérstite lo consiente.

Resolución de 28-9-2020

BOE 14-10-2020

Registro de la Propiedad de Estella-Lizarra, número 1

HERENCIA: RENUNCIA QUE LUEGO ES RECTIFICADA POR LOS RENUNCIANTES

La Ley 222 de la Compilación del Derecho civil Foral de Navarra recoge los principios y funcionamiento de la sustitución vulgar. En consecuencia, habiéndose renunciado a los legados, y existiendo ordenada una sustitución vulgar en los mismos, se procede al llamamiento a los descendientes sustitutos vulgares de las legatarias. En consecuencia, sea cual fuere la naturaleza del legado, no ha quedado vacío de contenido, ya que están llamados los sustitutos de las legatarias renunciantes, o, en caso de falta de ellos, las herederas por integración de los bienes legados en la masa de la herencia. Pero ocurre en el caso de este expediente que se ha producido una modificación de la titularidad de los bienes como consecuencia de la escritura de complemento y rectificación de la de adjudicación de herencia.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2003 afirmó, en relación con una repudiación de herencia respecto de la cual se alegaba su ineficacia por el error vicio en la declaración, que «La norma de irrevocabilidad de la aceptación y de la repudiación de la herencia, es una norma imperativa cuya aplicación no puede ser eludida por la parte una vez emitida la declaración de voluntad en que consiste, ni puede ser dejada sin efecto por actos o declaraciones de voluntad en contrario, cualquiera que sea la proximidad en el tiempo entre estos actos o declaraciones de voluntad y la repudiación de la herencia, y que el artículo 997 no establece distinción alguna a este respecto; de acuerdo con el texto legal, la eficacia de la repudiación de la herencia solo se ve alterada por la impugnación fundada en la existencia de algún vicio del consentimiento o en la aparición de un testamento desconocido, ineficacia que ha de hacerse valer mediante el ejercicio de la correspondiente acción que aquí no ha sido utilizada».

En el concreto supuesto, a través de las manifestaciones de las otorgantes en la escritura de subsanación, se deduce que se trata de un error en el consentimiento, posiblemente en su modalidad de error de derecho, según lo dicho, pues los efectos jurídicos del acto realizado parecen no ser los que los otorgantes pretendían, en cuanto sustituyen una repudiación pura y simple por una renuncia traslativa (asumiendo que, en esta última, no entraría en juego la sustitución vulgar ordenada por la causante), pero no es clara tal apreciación ya que la declaración de

voluntad inicial se había producido previamente informada por el notario autorizante, e incluso cabría cuestionar que el error de derecho fuera admisible como causa de impugnación de la repudiación, dada la restrictiva admisión del mismo ya aludida. Pero aun admitiendo la eficacia de esa clase de error en esta materia, es claro que para producir efectos en el ámbito notarial y registral la rectificación siempre deberá ser consentida por todos los posibles afectados por la misma.

Resolución de 28-9-2020

BOE 14-10-2020

Registro de la Propiedad de Granada, número 2

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR SIN INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS

Ciertamente, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de la misma (art. 1057, párrafo primero, CC), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. No cabe dejar al legitimario la defensa de su derecho a expensas de unas «acciones de rescisión o resarcimiento» o la vía declarativa para reclamar derechos hereditarios y el complemento de la legítima, ejercitables tras la partición hecha y consumada.

En el presente caso las anteriores consideraciones no pueden impedir la inscripción pretendida porque la partición es realizada por los albaceas contadores-partidores. Como ha quedado expuesto, los albaceas contadores, en cumplimiento de lo dispuesto en el testamento, confeccionaron el cuaderno particional y la intervención de los herederos, en los términos que se han detallado en el relato fáctico, no desvirtúa el carácter unilateral propio de las particiones practicadas por contador partidor, que no requieren de la aprobación de los herederos y legitimarios. Lo que ocurre en este caso es que, a pesar de la unidad documental que representa la escritura pública otorgada, en la misma se formaliza una pluralidad negocial. El instrumento público que da origen a este recurso solemniza, además de la partición, otros actos como la aceptación de la herencia y la aceptación de las adjudicaciones partacionales. Mas la concurrencia en un solo documento de esta diversidad negocial no borra ni desdibuja la autonomía de cada acto, y especialmente la autonomía y unilateralidad de la partición, ni los efectos que le son propios.

Resolución de 28-9-2020

BOE 14-10-2020

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES EXTRANJEROS: DETERMINACIÓN

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de

un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico matrimonial aplicable al titular registral. Por otra parte, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. No obstante, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirientes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

En el presente caso, atendiendo a la fecha de celebración del matrimonio de la compradora, posterior al día 29 de enero de 2019, es indudable que la norma de conflicto aplicable es el Reglamento (UE) núm. 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales en el que España participa entre diecisiete Estados miembros.

En el presente caso, el notario ha cumplido con la mayor diligencia, según las normas legales y reglamentarias antes citadas, su deber de reflejar en la escritura autorizada cuál es el régimen económico matrimonial de la otorgante. No puede el registrador exigir que se acredite la elección de residencia habitual común tras la celebración del matrimonio ni el acuerdo o aprobación del otro cónyuge. Además, en el presente caso, por tratarse de la legislación inglesa no existe propiamente un régimen económico matrimonial sino simple aplicación de la ley material de Reino Unido, y el notario ha precisado cuál es esta ley aplicable así como su alcance, al afirmar, por su conocimiento directo, que en dicho sistema legal existe «absoluta separación del patrimonio de cada uno de los cónyuges, que conduce a la libre administración y disposición de cada uno sobre sus bienes propios» (cfr. art. 36 RH).

Resolución de 30-9-2020
BOE 14-10-2020
Registro de la Propiedad de Sort.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las resoluciones de este Centro Directivo relativa a la

rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, LH). La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del Registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. art. 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009).

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

Resolución de 30-9-2020

BOE 14-10-2020

Registro de la Propiedad de Gavá

ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA O LEASING INMOBILIARIO: PROHIBICIÓN CONTRACTUAL DE LA LIBRE CESIÓN DE LA POSICIÓN DE ARRENDATARIO SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR

En la actualidad la posición jurisprudencial y doctrinal mayoritaria, define el contrato de arrendamiento financiero como un contrato complejo y atípico, con causa unitaria, que exige la inclusión necesaria de la opción de compra residual como elemento esencial de la sinalagmática contractual, en el que el arrendador financiero es propietario de los bienes cedidos, mientras que el arrendatario financiero es titular de un derecho real de uso con opción de compra. Por tanto, la relación entre el derecho de uso y la opción de compra es absolutamente necesaria para que nazca la figura con contornos propios, no puede haber entre ellos posible separación. Por tanto, el leasing no es una mera suma de un arrendamiento y una opción de compra, sino un negocio jurídico de financiación de naturaleza compleja y causa unitaria, en la que es lógico y connatural que no queda novación por sustitución del deudor sin consentimiento del acreedor (cfr. art. 1205 CC).

Respecto del derecho de opción, si bien, como se acaba de indicar, en el caso del arrendamiento financiero no es posible desdoblart el mismo del contrato en su conjunto, del arrendamiento o facultad de uso, la jurisprudencia define el contrato de opción como aquel en el que una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no de otro contrato, que ha de realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones (Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1987 y de 1 de diciembre de 1992).

De acuerdo con lo que se acaba de exponer, no cabe duda de que el derecho de arrendamiento financiero, y por tanto el derecho de opción de compra que es inseparable del mismo, como resulta de su propia naturaleza, tiene en el caso de este expediente naturaleza real, pues consta inscrito en el Registro. Es cierto, como señaló la Resolución de 26 de marzo de 1999, que una cosa es el respeto a la validez del derecho inscrito y otra bien diferente es la pretensión

de eficacia *erga omnes* de cualesquiera cláusulas estipuladas con ocasión de su constitución. Solo en la medida en que dichas cláusulas delimiten el contenido del derecho real inscrito, tendrán aquellas el alcance inherente a este último, más si su carácter fuera puramente personal, bien por su naturaleza, bien por deducirse así del contenido del pacto, no se alteraría esta por el hecho de su inscripción (cfr. art. 98 de la Ley Hipotecaria) y solo podrían desenvolver su eficacia en el restringido ámbito de quienes la estipularon (cfr. art. 1.257 CC).

En virtud de ello, resulta claro el carácter real de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento financiero transcrita en la inscripción del mismo y en consecuencia es necesario acreditar la obtención del previo consentimiento expreso y escrito del arrendador a la cesión por parte de los arrendatarios financieros de todos los derechos y obligaciones que los mismos ostentan en el contrato de arrendamiento financiero inmobiliario inscrito para poder inscribir dicha cesión de derechos. Lo que la cláusula sexta del contrato de leasing inscrito establece es propio de un contrato unitario de financiación, en la que cabalmente no cabe cesión contractual sin consentimiento de arrendador financiador. De la misma manera que no cabe cesión de la posición de deudor hipotecario sin consentimiento del acreedor, y eso no implica una prohibición de disponer en un negocio oneroso.

El contrato de arrendamiento financiero, con opción de compra por tanto, que ahora nos ocupa fue otorgado en escritura autorizada el día 25 de octubre de 1999, cuando todavía no se había aprobado el libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, y tampoco siquiera la mencionada Ley 22/2001. En consecuencia, el artículo 568-9 del Código civil de Cataluña no puede ser aplicable.

Resolución de 30-9-2020

BOE 14-10-2020

Registro de la Propiedad de O Barco de Valdeorras

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: DURACIÓN DE LAS LIMITACIONES

La vivienda (la mitad indivisa) cuya transmisión se pretende inscribir tiene la consideración de Vivienda Protegida de Promoción Privada en Galicia y, con ello, queda sujeta a las normas establecidas por la legislación de dicha comunidad autónoma para garantizar la efectividad del régimen de protección oficial, en cuanto les sean aplicables. La duración del régimen legal de protección de las viviendas protegidas depende de varios factores: de la tipología de vivienda de que se trate, de las ayudas concedidas para su adquisición, y por fin, de la fecha de la calificación definitiva de la misma. Dado que el año en que la finca objeto de la donación fue calificada definitivamente como protegida y el préstamo cualificado obtenido para su adquisición es de 2001, queda sujeta al Plan de Vivienda para el periodo 1998-2001, regulados en el ámbito estatal por el Real Decreto 1186/1998 y en el ámbito autonómico por el citado Decreto 345/1998, de Galicia. De este modo, el plazo de duración del régimen legal de protección de las viviendas para las que se hubieran obtenido condiciones especiales de financiación será el que se determine en la calificación definitiva, haciéndose extensivo en todo caso al periodo de amortización del préstamo cualificado, y debiendo ser como mínimo de quince años contados desde la fecha de la declaración definitiva, transcurrido el cual podrá solicitarse la descalificación voluntaria a petición de los propietarios.

La transmisión *inter vivos* de las viviendas protegidas transcurridos diez años desde la fecha de formalización del préstamo cualificado es plenamente posible y

libre, mientras que su transmisión antes de transcurrido dicho plazo únicamente puede llevarse a cabo si se cumplen las condiciones que los transcritos preceptos exigen, esto es, si lo autoriza la comunidad autónoma, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas a la administración o administraciones concedentes, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

Resolución de 30-9-2020

BOE 14-10-2020

Registro de la Propiedad de O Barco de Valdeorras

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

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

La inscripción de una representación gráfica con la peculiar configuración física que concurre en este caso (viales); la enorme desproporción respecto a la superficie registrada; la oposición de los colindantes y el previo pronunciamiento judicial, ponen de manifiesto cuestiones sobre la reordenación de los terrenos y, en particular, sobre su ordenación urbanística que deberán dilucidarse en los cauces correspondientes, pero no en el expediente de inscripción de representación gráfica. Y ello porque no puede olvidarse que los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria proscriben la inscripción de la representación gráfica cuando con ello se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. No obstante lleva razón el recurrente en lo relativo a que no corresponde al registrador apreciar cuál sea la realidad física actual de la finca más allá de la representación gráfica catastral aportada, la cual goza de presunción de veracidad (cfr. art. 3 de la Ley del Catastro), ni tampoco cuál sea el destino de la finca, en particular, a viales.

Resolución de 30-9-2020

BOE 14-10-2020

Registro de la Propiedad de Vigo, número 3.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE

Con carácter previo hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral

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

Como resulta de la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en la Resolución de 19 de septiembre de 2015. Distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les hubiera hecho en este, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016).

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

a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

En el supuesto de este expediente, el fallecimiento del titular registral se produjo antes de iniciarse el procedimiento ordinario de origen en el que se reclamaron las cantidades impagadas, por lo que la demanda se dirigió contra la herencia yacente y los desconocidos herederos habiéndose efectuado en su seno todas las diligencias necesarias para localizar a algún potencial heredero del deudor. Dos de los posibles herederos, hermanos del causante, acreditan su renuncia a los derechos hereditarios efectuada con anterioridad a la interposición. La tercera posible interesada, renuncia a sus derechos con posterioridad a haber sido emplazada en el proceso ordinario. Por lo tanto, conforme a la anterior doctrina es cierto, como alega la recurrente, que en el proceso inicial del que trae causa el de ejecución se cumplen los requisitos de intervención.

En el caso que nos ocupa, el posterior proceso de ejecución no se dirigió frente a alguna persona cierta y determinada que pudiese considerarse como interesada en la herencia, pues mediando la renuncia de los todos los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa a los siguientes en orden, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; y sin que tampoco pueda sustituirse el requisito de su intervención por la notificación de la demanda ejecutiva a doña P. C. S. M. P., ya que, en dicho momento, la renuncia de la citada señora ya se había hecho efectiva por lo que no se la puede considerar como interesada en la reseñada herencia.

Resolución de 1-10-2020

BOE 23-10-2020

Registro de la Propiedad de Tías

HERENCIA: SUCESIÓN DE UN CAUSANTE INGLÉS

El recurso plantea, como única cuestión, un tema ya resuelto por este Centro Directivo. Concretamente si debe exigirse en una sucesión sujeta a Derecho británico (Inglaterra y Gales) el acompañamiento de la resolución, expedida por el «Probate Service» no contenciosa y más próxima, en el Derecho español, con las consiguientes adaptaciones, a un acto de jurisdicción voluntaria, conocida por «probate» («Grant of Representation»), con la peculiaridad de que el testamento ante notario español, correctamente extendido a la totalidad de sus bienes, en el que el causante ordenaba «professio iuris» a la ley nacional del testador, y concretamente a su «domicile», se otorgó después de la entrada en aplicación del Reglamento (UE) núm. 650/2012, y por tanto si este hecho —no tratarse de un supuesto transitorio contemplado en el artículo 83.2 del Reglamento— varía en algo la apreciación que del supuesto ha hecho este Centro Directivo en sus Resoluciones de 2 de marzo de 2018 y 14 de febrero de 2019.

Es de aplicación el artículo 14 de la Ley Hipotecaria. De este precepto resulta con claridad que en nada se hace preciso, en este concreto supuesto que se examina, conforme al ordenamiento español y pese a no existir reenvío al mismo, la designación de un ejecutor por el Probate Service británico, institución referida a la liquidación de bienes en Reino Unido. Finalmente, la exigencia del registrador relativa a que debe solicitarse en Reino Unido el Probate y que sea la negativa a su expedición la que demuestre su innecesariedad, por no existir bienes en Reino Unido, además de suponer un trámite costoso y dilatorio y por lo tanto

contrario a la interpretación del Reglamento, dirigido a facilitar la vida de los ciudadanos europeos —en su aplicación universal—, resulta incompatible con el tenor del artículo 12, párrafos 1 y 2 del Reglamento (UE) 650/2012, facilitando precisamente la sucesión de bienes en un Estado miembro cuando esté implicado un tercer país, como lo es Reino Unido.

Resolución de 8-10-2020

BOE 23-10-2020

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 16

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NECESIDAD DE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE ORDENE SU CANCELACIÓN

El presente recurso tiene por objeto un mandamiento que ordena la cancelación de una anotación preventiva de demanda. Dicho mandamiento se libra en cumplimiento de un auto dictado por el mismo Juzgado, auto que, como se reconoce en el propio mandamiento, no es firme, dado que ha sido recurrido en apelación sin efectos suspensivos.

La exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral. Centrados en el caso objeto del expediente, quien obtiene a su favor una anotación de demanda nunca podrá ser considerado como tercero protegido por la fe pública. Solo consigue dar publicidad a la pendencia de un proceso judicial y evitar que el juego de la fe pública registral pueda provocar la imposibilidad de que la sentencia definitiva que se dicte en el proceso se ejecute en iguales condiciones que las existentes cuando dicho procedimiento comenzó. Sin embargo, cuando se procede a la cancelación de una anotación preventiva de demanda sí que se genera una situación irreversible, que puede dar lugar a la aparición de terceros que, dado que ya no existe publicidad registral de la pendencia del proceso, podrán quedar protegidos por la fe pública frente a los efectos de la sentencia que pueda dictarse al finalizar el procedimiento.

Resolución de 8-10-2020

BOE 23-10-2020

Registro de la Propiedad de Oviedo, número 2

HIPOTECA: SUBROGACIÓN EN LA TITULARIDAD DE LA HIPOTECA POR PARTE DEL FIADOR QUE HA PAGADO LA DEUDA

La subrogación del fiador como tercero interesado que paga la deuda no ha sido puesta en duda por el registrador calificador, sino que la cuestión que se dilucida en este expediente consiste en determinar cuál es el título formal necesario para reflejar esa subrogación en el Registro de la Propiedad y si el mismo debe contener una manifestación expresa del acreedor primitivo acerca de su consentimiento a la subrogación, más allá de admitir el pago realizado por parte de un tercero.

Cuando, como en el supuesto presente, aunque ha vencido la deuda cuyo pago se realiza, y aunque quien paga dicha deuda es el fiador a favor de quien

opera el ya citado artículo 1839 del Código civil, no puede acudirse al citado procedimiento de la Ley 2/1994 porque ni el nuevo acreedor es una entidad de crédito ni el supuesto encaja en el artículo 1211 del Código civil, el procedimiento adecuado para formalizar la subrogación del tercero viene constituido por el procedimiento general de ofrecimiento de pago y consignación regulado en los artículos 1176 a 1181 del Código civil y 98 y 99 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, debidamente adaptado al supuesto concreto.

Esta solución es congruente con el carácter indisponible del procedimiento registral y con el principio de legitimación que impone el consentimiento de la persona a cuyo favor aparezcan inscrito el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, o la resolución judicial alternativa dictada en procedimiento en que la misma haya sido parte, para poder inscribir los títulos por los que se transmitan, modifiquen, graven o extingan tales derechos reales.

Resolución de 8-10-2020

BOE 23-10-2020

Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2

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

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

En primer lugar, la circunstancia de existir un cambio en la numeración de la calle no puede generar, en el caso que nos ocupa, duda alguna ya que, tal y como alega el recurrente, en el historial registral de la finca consta ya la referencia catastral de la finca. En segundo lugar, en cuanto a la magnitud de la diferencia de superficie, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos. Respecto a las dudas de invasión de dominio público, es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención solo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente.

Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dado que no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción

se solicita, relativas 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, en los términos señalados en los anteriores fundamentos. Y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento.

Resolución de 8-10-2020

BOE 23-10-2020

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

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Constituye un principio básico en nuestro derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, LH). Por ello, la rectificación registral debe sujetarse a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores materiales, esta intervención es necesaria. Esto es así porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En el presente supuesto, al inscribirse la servidumbre se confundió el predio sirviente con el predio dominante y a la inversa. Por ello, la rectificación no puede practicarse sin consentimiento de los titulares registrales o bien a través del correspondiente procedimiento judicial.

Resolución de 8-10-2020

BOE 23-10-2020

Registro de la Propiedad de Alicante, número 1

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN CON RELACIÓN AL IVTNU

Consta en la escritura calificada, de adición de herencia, todas las circunstancias necesarias para su inscripción, con nota de presentación en la oficina liquidadora del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aportándose igualmente el título de la sucesión, acta de declaración de herederos ab intestato autorizada por la notaría que fue de Valdepeñas, doña María Elena RAMOS GONZÁLEZ, el 1 de julio de 2004, compareciendo en la indicada escritura todos los interesados en la misma.

Solo es admisible la comunicación, a efectos de levantar el cierre registral en relación con el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de

naturaleza urbana, en el caso de transmisiones a título oneroso, quedando excluida esta posibilidad en el caso de las transmisiones a título lucrativo. En estos casos, de conformidad con el artículo 254.5 de Ley Hipotecaria deberá presentarse la correspondiente autoliquidación del impuesto o la declaración, siendo además el sistema de autoliquidación el establecido como obligatorio por el Ayuntamiento de Alicante en la Ordenanza municipal citada en los vistos.

En este mismo sentido el acuerdo suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias el 4 de abril de 2013 relativo a la gestión del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana al que se adhirió el Ayuntamiento de Alicante el 25 de junio de ese mismo año, determina que el sistema de comunicación que en dicho acuerdo se establece «solo resulta aplicable a las transmisiones *inter vivos* de carácter oneroso de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria» y por tanto sin que pueda utilizarse para el resto de negocios jurídicos, singularmente las transmisiones *mortis causa*.

Resolución de 8-10-2020

BOE 23-10-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 6.

DOCUMENTOS JUDICIALES EXTRANJEROS: INSCRIPCIÓN DE UNA RESOLUCIÓN DE DIVORCIO Y ALIMENTOS DICTADA EN GRAN BRETAÑA.

En cuanto a las fuentes normativas, la resolución judicial británica —dictada al amparo de un procedimiento de divorcio y de una resolución de alimentos, ambos fundadas en Reglamentos europeos (CE) núm. 2201/ 2003 y núm. 4/2009—, no permiten la aplicación de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional, de carácter subsidiario a la legislación europea y a la convencional. Pero la vigencia de esta normativa no implica una ejecución inmediata. En este caso, el anexo II del R. (CE) núm. 4/2009, que acompaña la resolución judicial, se refiere al extracto de una resolución o transacción judicial en materia de obligación de alimentos sometido a un procedimiento de reconocimiento y declaración de exequátur; por lo tanto, será una resolución judicial española la que establezca el reconocimiento de la misma y en su caso la adaptación de las medidas adoptadas en origen. Con independencia de lo anterior, conforme a los artículos 10.1 y 12 del Código civil, todo requisito referente a la «lex rei sitae», y por tanto a los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia, corresponderán al ordenamiento jurídico español. (Cfr. Sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012).

En cuanto al segundo defecto recurrido, no encontrándose inscrita la finca a nombre del demandado, sino de persona distinta que no consta notificada ni demandada en la resolución que pretende acceder al registro, —título que, por sí mismo, no constituye, reconoce, transmite, modifica ni extingue el dominio— como señala el registrador, conforme a los artículos 1. 3 y 20 de la Ley Hipotecaria, no permite, adicionalmente su inscripción.

También debe ser confirmado el tercer defecto, en cuanto, fundándose la pretensión en una sentencia de divorcio, no ha sido presentada con los requisitos formales necesarios, pues dicha sentencia no está inscrita en el Registro Civil correspondiente, siendo al menos la esposa española.

Además corresponde acreditar conforme artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria que se han realizado la presentación o notificación prevista en relación al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, por lo que corresponde asimismo confirmar el defecto observado.

Resolución de 9-10-2020

BOE 23-10-2020

Registro de la Propiedad de Adra

CONCURSO DE ACREDITORES: REANUDACIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA SEPARADA SOBRE BIENES NO AFECTOS A LA ACTIVIDAD DEL CONCURSADO EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN

Como cuestión procedural previa, debe advertirse que no puede ser tenido en cuenta el referido plan de liquidación y el auto aprobatorio del mismo, por tratarse de documentos que se han presentado por primera vez con el escrito de interposición del recurso. El objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador.

También como consideración preliminar, debe tenerse en cuenta que la cuestión de la competencia objetiva para la ejecución de las garantías reales cuando el deudor se encuentra en situación concursal es materia plenamente calificable por el registrador (*ex* artículo 100 RH) y de extrema importancia por su carácter de presupuesto procesal para el válido desarrollo de la relación jurídico procesal, cuya infracción puede provocar la nulidad del acto.

Deben tenerse en cuenta una serie de reglas: La primera de esas reglas es aquella según la cual, desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, no pueden iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos. La segunda, aquella según la cual, desde la declaración de concurso, las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedarán suspendidas, si no lo hubiesen sido ya como consecuencia de la comunicación por el deudor del inicio de negociaciones con los acreedores, aunque ya estuviesen publicados los anuncios de subasta. La tercera regla se refiere a que los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al procedimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendida el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad. Cumplido ese requisito podrá iniciarse la ejecución o alzarse la suspensión de la misma y ordenarse que continúe ante el que era originariamente competente para tramitarla. La declaración del carácter necesario o no necesario de cualquier bien o derecho integrado en la masa activa corresponde al juez del concurso, a solicitud del titular del derecho real, previa audiencia de la administración concursal. La cuarta regla se refiere al fin de la prohibición de inicio o continuación de ejecuciones de

garantías reales sobre cualquier clase de bienes. Según esta regla, los titulares de derechos reales de garantía sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa podrán iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos y continuar aquellos cuya tramitación hubiera sido suspendida desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada; o desde que hubiera transcurrido un año a contar desde la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación. Y la quinta regla: la apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso. Las ejecuciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se acumularán al concurso de acreedores como pieza separada. Desde que se produzca la acumulación, la suspensión quedará sin efecto.

En la actualidad, la tesis mayoritaria que se impone entiende que no es cierto que cualquier ejecución hipotecaria sobre bienes integrados en el patrimonio del concursado corresponda al conocimiento del juez del concurso, de conformidad con el principio general del artículo 8.3 de la Ley Concursal que atribuye a dicho juez competencia exclusiva y excluyente para conocer de «toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado». El artículo 55.4 de la Ley Concursal exceptúa de la prohibición de iniciación de ejecuciones singulares, o de su paralización en caso de que estuvieren iniciadas, lo dispuesto para las garantías reales en los artículos 56 y 57. La jurisprudencia mercantil ha perfilado el alcance de estos preceptos sosteniendo de manera mayoritaria que la competencia del juez del concurso en esta materia quedaría circunscrita a los bienes necesarios. Cuando la garantía real está constituida sobre bienes no necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor la declaración de concurso no suspende la facultad de realización ni paraliza las ejecuciones ya iniciadas, por lo que quien debería conocer de las correspondientes ejecuciones no habría de ser el juez del concurso sino el competente de acuerdo con las normas extra concursales.

Resultando evidente la relevancia que tiene la calificación como necesarios de los bienes afectos a la garantía real, será el juez del concurso, en cualquier caso, el único competente para decidir si el bien contra el que se sigue o se pretende seguir una ejecución hipotecaria es necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor (art. 56.5 de la Ley Concursal). Según esta interpretación podría permitirse continuar ante el juez ordinario una ejecución iniciada antes de la apertura de la fase de liquidación, siempre que en el plan de liquidación se declare la innecesariidad de los bienes objeto de ejecución para la actividad profesional o empresarial del concursado. Este criterio ha sido recientemente confirmado por el artículo 146 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020.

Resolución de 9-10-2020

BOE 23-10-2020

Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE SEPARACIÓN DE BIENES: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LAS CAPITULACIONES EN EL REGISTRO CIVIL

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro —y, por tanto, en el de la Propiedad— produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

No constando en el presente caso la mencionada acreditación por ninguno de los medios expresados, no puede procederse a practicar la inscripción solicitada. No constituye obstáculo a esta conclusión el hecho de que los cónyuges afirmen en la escritura calificada que compran para su patrimonio privativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1323 del Código civil, pues dicha consecuencia es efecto natural del régimen de separación de bienes que tiene eficacia entre los cónyuges desde el otorgamiento de las capitulaciones.

Resolución de 14-10-2020

BOE 31-10-2020

Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 1.

DOBLE INMATRICULACIÓN: JUICIO SOBRE LA IDENTIDAD DE LAS FINCAS.

Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrita, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. El registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto con la instancia se indican cuáles son las fincas afectadas y la parcela catastral a que se corresponden. Por tanto, en el caso que nos ocupa, puede razonablemente concluirse que concurren suficientes circunstancias para estimar la existencia, siquiera indiciaria, de un supuesto de doble inmatriculación.

Ahora bien, no pueden acogerse las alegaciones del recurrente relativas a qué finca deba tener mejor derecho a la franja de terreno controvertida. Tal cuestión deberá dirimirse precisamente en el expediente de doble inmatriculación.

Resolución de 16-10-2020

BOE 31-10-2020

Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, número 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 79 DEL REAL DECRETO 1093/1997.

Como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2015, 12 de julio de 2016 y 6 de septiembre y 12 de diciembre de 2017), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico. De manera que la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad u otro tipo de título administrativo habilitante, para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica, pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico.

Puede concluirse que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad —artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo— cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos; mas, en otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, o en general un derecho inscrito, amparado por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

En efecto, en el presente supuesto lo que es objeto de cesión es un derecho inscrito que comporta para sus titulares la facultad de establecer uno o varios puestos de observación naturalista dentro de una línea poligonal cerrada concreta correspondiente al respectivo modulo. Asimismo, como refleja la descripción registral «los módulos, términos que solo pretende identificar la ubicación de los

puestos de observación, no suponen segregación», es decir aparentemente no se pretende el fraccionamiento del terreno con objeto de su explotación económica exclusiva y excluyente de forma análoga a la división o segregación, sino delimitar y concretar las porciones de terreno en los que los respectivos titulares de los derechos pueden ubicar sus respectivos puestos de observación naturalista.

Por ello a juicio de esta Dirección General lo que procede en el presente supuesto es iniciar la vía del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 y, en su caso, la prevista en el artículo 80 del mismo, al no tratarse de un supuesto sujeto expresamente a licencia y tener por objeto un derecho inscrito, siendo aquel cauce procedimental el oportuno para que la Administración competente dicte la resolución que proceda, una vez analizados los presupuestos de hecho del terreno en cuestión.

Resolución de 16-10-2020

BOE 31-10-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27.

PROPIEDAD HORIZONTAL: ÁMBITO DE LA EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17.12 LPH PARA VIVIENDAS TURÍSTICAS.

Se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. arts. 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), solo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas. Pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional o el referido en la norma estatutaria debatida, «de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajena a la Comunidad» en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística.

Resolución de 16-10-2020

BOE 31-10-2020

Registro de la Propiedad de Negreira.

DERECHO CIVIL DE GALICIA: PARTICIÓN CONJUNTA DE LOS CÓNYUGES.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid. «Vistos»*) que es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la parti-

ción. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales —inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos—, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. En el supuesto concreto de este expediente, como coinciden notario y registradora, estamos ante una partición hecha por el testador y no ante unas meras normas particionales.

Pero por otra parte, en el supuesto concreto de este expediente, tenemos una forma testamentaria y otra particional propias del derecho gallego —testamento mancomunado y realización de partija conjunta y unitaria entre cónyuges— que presentan una especialidad clara en el ámbito que se contempla. En el supuesto concreto, se hace la liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que no hay obstáculo en lo que se refiere a este punto. Pero es que, además, el artículo 293 de la Ley de Derecho civil de Galicia, establece de forma práctica que «En la partición, el contador-partidor podrá liquidar la sociedad conyugal con el cónyuge sobreviviente a sus herederos. Si el contador partidor lo fuera de ambos cónyuges y realizará la partición conjunta, podrá prescindir de la liquidación de la sociedad conyugal salvo que fuera precisa para cumplir las disposiciones testamentarias de cualquiera de ellos». Pues bien, en este supuesto, concurren la viuda y el contador-partidor; además, había sido designado en el cargo por ambos cónyuges, realiza la partición conjunta y, no obstante, no prescinde de la liquidación de gananciales. Además, en el caso de no haberla hecho tampoco habría constituido un obstáculo.

La Ley de Derecho civil de Galicia regula de forma detallada la partición o partija unitaria hecha entre los cónyuges en el artículo 276. Su naturaleza, participativa de la de los pactos sucesorios, pero distinta de la de estos —que tienen normas específicas para ellos en los artículos 209 y siguientes—, está atemperada en la regulación de la partija una vez otorgada por los cónyuges. En el supuesto concreto de este expediente y con los datos que resultan del mismo, la partija no ha sido revocada por ninguno de los cónyuges, ni en vida de ambos, ni tras el fallecimiento del esposo. Tampoco lo ha sido el testamento mancomunado que otorgaron el mismo día que la partija.

Recapitulando, los cónyuges, en vida, no han revocado la partija ni siquiera su testamento mancomunado; fallecido el esposo, tampoco se ha revocado la partija por la viuda —lo que podría hacer conforme el artículo 280, pero no consta que lo haya hecho—; por tanto, los efectos —que no la eficacia plena de la partija— son que la viuda debe cumplir íntegramente lo pactado en la partición conjunta y unitaria mediante atribuciones patrimoniales *inter vivos*; la disposición de bienes del premuerto o de los comunes incluidos en la partija requiere el concurso de la viuda y los herederos del causante; el contador-partidor designado por ambos cónyuges formula un cuaderno particional. La cuestión es si la intervención de ese contador partidor, en el supuesto especial de Derecho civil de Galicia suple la concurrencia de los herederos exigida para las disposiciones de bienes del testador. El contador ha de cumplir su cometido respetando los límites que le impone la voluntad testamentaria, en este caso, una partición conjunta y unitaria ya practicada por los propios cónyuges por la que ha de pasar; aunque de ser necesario, podrá aclarar o complementar llegado el momento de su efectividad; sin perjuicio de las amplias facultades reconocidas en relación con los bienes no incluidos en la misma, además de los impuestos por la ley.

Queda aclarar si el contador-partidor puede suplir la exigencia de la intervención de los herederos en las adjudicaciones *inter vivos* de los bienes comunes y privativos del premuerto incluidos en la partija. Pues bien, la cualidad especial de la norma en el Derecho civil de Galicia —no hay igual en el Derecho común salvo la semejanza con las disposiciones del cónyuge delegado con la facultad de mejorar del 831 del Código civil, y su aplicación específica al caso de la partija determinan que la intervención de los herederos es necesaria. No se ha de olvidar, además, que, en el supuesto concreto, el heredero compareciente no es el único interesado en la sucesión, y que el cumplimiento estricto de lo establecido en la ley constituye también garantía para los no intervenientes. En el caso de la partición conjunta y unitaria, la flexibilización legal gallega radica en permitir que el cónyuge viudo pueda cumplir íntegramente las adjudicaciones particionales mediante atribuciones patrimoniales *inter vivos* a los herederos, incluso en relación con bienes comunes, y por lo tanto anticipar su eficacia plena, sin tener que esperar al fallecimiento de ambos cónyuges que es cuando, por disposición legal, tal partición surte efecto pleno de forma ordinaria.

Resolución de 16-10-2020

BOE 31-10-2020

Registro de la Propiedad de Illescas, número 3.

VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE.

En primer lugar conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del registrador a fin de que por este se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca solo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre (cfr. art. 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando

conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: *vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7*), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tanto, procede confirmar la calificación de la registradora en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

Resolución de 16-10-2020
BOE 31-10-2020
Registro de la Propiedad de Almagro.

VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE.

En primer lugar conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por este se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca solo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco

se prevé en la normativa general de las Administraciones públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre (cfr. art. 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: *vid.* Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tanto, procede confirmar la calificación de la registradora en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

Resolución de 17-10-2020

BOE 23-11-2020

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 7.

OPCIÓN DE COMPRA: PACTO COMISORIO. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: ALCANCE DEL ARTÍCULO 1256 DEL CÓDIGO CIVIL. INSCRIPCIÓN PARCIAL: CASOS EN LOS QUE PROcede.

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. También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos.

No obstante, también ha reiterado este Centro Directivo (*vid.*, por todas, la Resolución de 28 de enero de 2020), que toda calificación registral ha de formularse atendiendo a los términos del documento objeto de la misma y a los propios asientos del Registro; y en el reducido marco de este expediente, ni el registrador, ni esta Dirección General, pueden —más que analizar— enjuiciar o conjeturar acerca de intenciones de las partes en aquellos casos en que no exista

clara y patente constatación, se capa de una pretendida obligación de impedir el acceso al Registro de títulos en posibles supuestos en los que la constitución de la opción de compra haya podido haber sido pactada en función de garantía del cumplimiento de una obligación pecuniaria. Por ello, esa apreciación subjetiva que pone de manifiesto la calificación recurrida, resolviendo dejar sin valor ni efecto —y desvirtuando— lo que los propios intervenientes han aseverado ante notario (que solo por acuerdo de ambos o por una resolución judicial puede quedar invalidado) rebasa, claramente, tanto el alcance de la función calificadora como el marco en el que se desenvuelve este recurso (y obviamente la calificación que la motiva), adentrándose en lo que sin duda alguna es materia propia de un procedimiento contradictorio, con práctica de pruebas y bajo la cobertura de la función jurisdiccional.

Bien es cierto que en sede del Código civil existe una cierta aversión hacia la indeterminación de lo que puedan considerarse como elementos objetivos del contrato, citándose en tal sentido el texto de artículos como el 1449, 1690, párrafo segundo, 1115 (condición meramente protestativa) y por supuesto el 1256. Pero no lo es menos que el derecho comparado y las más recientes codificaciones se orientan en un sentido que ha sido calificado como «superación del mito del tabú de la determinación del objeto y del precio» y del «tabú del arbitrio de parte»; de modo que, modernamente, la insistencia en la determinación de los elementos objetivos del contrato y singularmente del precio, así como la aversión a su determinación unilateral han disminuido muy notablemente, desvaneciéndose para algunos autores en términos prácticos. Por lo que se refiere a la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, es evidente una visión correctora de la rigurosa literalidad del precepto.

Por las consideraciones anteriores, tampoco se puede estimar justificado el segundo defecto expresado en la calificación recurrida, y más a la vista de la regulación sustantiva que disciplinaría la compraventa por celebrar, pues si el vigente Código civil de Cataluña, en línea con las más recientes tendencias del derecho comparado, contiene una más que flexible previsión sobre la determinabilidad del precio (el número 1 del citado artículo 621-5 indica que «Si el contrato suscrito no determina el precio ni establece los medios para su determinación, se entiende que el precio es el generalmente cobrado en circunstancias comparables, en el momento de la conclusión del contrato y con relación a bienes de naturaleza similar»), en presente caso está ya determinado el precio, y solo se trataría de cuantificar una posible variable que afectaría a eventuales cantidades por deducir a la hora de satisfacerlo.

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 de la Ley Hipotecaria y 51.6 RH), de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes». Pero precisamente en el caso de este recurso, a la vista del global contenido de la estipulación contractual de la que forma parte el apartado cuestionado, y de la disciplina que sobre el contrato de compraventa contiene la legislación catalana, esa inscripción parcial no desnaturalizaría en modo alguno el negocio jurídico concertado; ni la compraventa que, en su caso, llegara a formalizarse.

Resolución de 19-10-2020

BOE 4-11-2020

Registro de la Propiedad de Pinto, número 1.

**SEGREGACIONES POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SEGREGACIÓN QUE SE PRESENTA
CUANDO LA FINCA FIGURA INSCRITA A NOMBRE DE OTRA PERSONA.**

El Centro Directivo ha abordado el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiendo que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior —cfr. disposición transitoria cuarta del Código civil.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a inscripción que hará el registrador tanto al ayuntamiento como a la comunidad autónoma. Y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Por ello, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Por ello, ante el presente supuesto en la que se pretende el acceso al Registro de una escritura de mil novecientos setenta y ocho, otorgada bajo la vigencia de la legislación vigente entonces —Texto refundido de 1976—, acompañada de certificado municipal en la que la propia Administración urbanística reconoce la preexistencia individualizada de la parcela a las vigentes normas urbanísticas, resulta de aplicación la doctrina expuesta sobre segregaciones de cierta antigüedad amparadas en un título administrativo habilitante, sin que proceda actualizar la descripción de la finca resto que, como el propio certificado destaca, no cumple con las alineaciones oficiales estipuladas en las NNSS y por ello se denegó la licencia.

Respecto al último de los defectos examinados, la falta de consentimiento de los actuales titulares registrales, igualmente se confirma. Respecto a la aplicación de los principios de trato sucesivo y de prioridad en los casos de segregaciones retardadas, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (23 de septiembre de 2004 y 9 de febrero de 2007). En el presente supuesto tuvo acceso al registro el título hereditario de uno de los cónyuges titulares registrales figurando inscrita la finca a nombre de la viuda

y los herederos del causante. Si bien es conocido los efectos del contrato para las partes y sus herederos, también lo es que dichos efectos jurídicos resultan modalizados cuando entran en conflicto con la publicidad registral cuyos efectos *erga omnes* también están reconocidos legalmente —art. 32 de la Ley Hipotecaria—. Por esta razón, y como consecuencia de la legitimación registral, la rectificación del Registro debida a un error o defecto del título inscrito precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial en proceso en el que aparezcan como demandados todos los titulares registrales. En el presente caso, si hubo error en la formación del inventario de la herencia y, por tanto en el propio título hereditario inscrito, deberán los herederos titulares registrales junto con la viuda prestar su consentimiento, aún de carácter meramente reconocitivo.

Resolución de 19-10-2020
BOE 4-11-2020
Registro de la Propiedad de Lalín.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO DEL DEMANDADO.

Lo primero que debe afirmarse es que en el recurso contra la calificación de registradores no cabe tener en consideración más que los documentos que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en motivos o documentos no presentados en tiempo y forma (art. 326 LH).

Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra estos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 166.1.a, párrafo segundo, RH). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados —herencia yacente—, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el trámite sucesivo, o bien que se acrede en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

En el decreto objeto de calificación en este expediente se ordena que se practique la anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre de personas distintas del demandado. Procede, por tanto, confirmar la calificación impugnada, sin que puedan aceptarse las alegaciones de la recurrente respecto a la imposibilidad de obtener dichos documentos, puesto que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 591 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre podrá acudir al auxilio del órgano judicial para su obtención.

Resolución de 19-10-2020

BOE 4-11-2020

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 27.

DOBLE VENTA: ACTUACIÓN REGISTRAL.

En relación con la cuestión relativa a la problemática que suscita el supuesto de doble venta y venta de cosa ajena, desde un punto de vista sustantivo, la Sentencia de 27 de junio de 2012, reiterada recientemente en Sentencia 304/2019, de 28 de mayo (Cfr. igualmente STS de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007) ha sostenido la interpretación del artículo 1473 del Código civil, poniéndolo en conexión con el 34 de la LH, defendiendo que para su aplicación no es preciso exigir una proximidad de fechas entre las distintas ventas.

En el ámbito estrictamente registral, el registrador en estos supuestos debe atenerse al estricto criterio de la prioridad registral, sin perjuicio de que pueda cuestionarse judicialmente si concurren en el adquirente los requisitos exigidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 19-10-2020

BOE 4-11-2020

Registro de la Propiedad de Gérgal.

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: ACREDITACIÓN DE LA FIRMEZA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

La firmeza no se deduce ni se argumenta, ha de quedar acreditada, y esa acreditación solo puede hacerla el órgano que dicta la resolución. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.

Pasando ya al segundo de los defectos objeto del recurso que nos ocupa hay que decir que en los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos» de la Dirección General de los Registros y del Notariado). En el supuesto de este expediente, del testimonio de la sentencia presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y consta la notificación edictal, pero no que se haya llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales de la finca afectada. Por lo tanto, no cabe sino confirmar el defecto observado.

Resolución de 19-10-2020

BOE 4-11-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 11.

CONCURSO DE ACREDITADORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA EN CASO DE HIPOTECANTE NO DEUDOR. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: REQUERIMIENTO AL HIPOTECANTE NO DEUDOR.

Respecto del primer defecto, se trata en este expediente de dilucidar si es posible la inscripción la adjudicación derivada de un procedimiento de apremio administrativo, dándose la circunstancia de que el deudor tributario se encuentra en situación concursal y el hipotecante no deudor y titular de la finca sobre la que recayó la ejecución está así mismo en situación concursal. En cuanto al concurso del deudor no hipotecante, el crédito del acreedor, tendrá la consideración de crédito ordinario, pues el artículo 90.1. 1.º Ley Concursal presupone la identidad entre el deudor concursado y el titular del bien sobre el que recae la garantía, para reconocer el privilegio. En este caso, la deuda que la AEAT ostenta contra él, deberá reflejarse en el pasivo de su concurso con tal calificación, sin embargo, la finca que sirve de garantía a dicho crédito, al ser propiedad de un tercero, está excluida de su activo y de la competencia exclusiva y excluyente del juez concursal (art. 8 LC) y paralelamente, tampoco tendría competencia para la eventual ejecución de la garantía que deberá seguirse ante el juzgado que corresponda según las normas procedimentales generales, sin perjuicio, naturalmente, de que el resultado de esa ejecución tenga las consecuencias correspondientes en el procedimiento concursal del deudor. Por el contrario, en el concurso del hipotecante no deudor, el crédito del acreedor no podrá ser objeto de calificación alguna, toda vez que no existe como tal un crédito frente al concursado garante.

Sentado lo anterior, la cuestión se centra en decidir si a la ejecución que se lleva a cabo sobre el bien dado en garantía por el concursado para garantizar deuda ajena, le son de aplicación las normas concursales o, por el contrario, el acreedor puede continuar su ejecución con independencia de las mismas. La cuestión no es pacífica ni en la doctrina ni en la jurisprudencia. El bien inmueble hipotecado se encuentra integrado en el inventario de bienes de la masa activa del concurso del hipotecante no deudor, de acuerdo con el principio de universalidad de la masa activa (art. 76 LC), por lo que, a efectos de ejecución, debería someterse a la regla general prevista en el artículo 56 y 57 LC y no aplicar por analogía la regulación del tercer poseedor. De esta norma general no se excepciona al hipotecante no deudor, solo al tercer poseedor (art. 56.4 LC). Por lo tanto, en el caso de concurso del hipotecante no deudor, el acreedor que puede desde el inicio ejecutarla, si el bien no es necesario para la actividad (art. 56 LC). Tendrá que solicitar ante el Juzgado Mercantil del concurso (art. 56.5 LC) se pronuncie si el bien es necesario o no para la actividad. Si el bien es necesario no podrá iniciar la ejecución hasta que se dicte sentencia aprobando convenio o, si transcurrido un año, no se hubiera abierto la fase de liquidación.

A este respecto resulta de interés analizar lo dispuesto por el Texto Refundido de la Ley Concursal aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo de 2020, que, si bien entró en vigor el 1 de septiembre, y por tanto con posterioridad a la interposición del recurso, en sus artículos 145 y 146 equivalentes a los actuales artículos 56 y 57 del vigente ha venido a recoger el criterio de no equiparación entre hipotecante no deudor concursado y tercer poseedor concursado.

Conforme al artículo 74, ejecución de garantías, del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, una vez iniciado el procedimiento de apremio, si la deuda estuviese garantizada y resultase impagada en el plazo al que se refiere el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se procederá a ejecutar la garantía. Y según sus apartados 3 y 4, si la garantía consiste en hipoteca, prenda u otra de carácter real constituida por o sobre bienes o derechos del obligado al pago susceptibles de enajenación forzosa, se procederá a enajenarlos por el procedimiento establecido en este reglamento para la enajenación de bienes embargados de naturaleza igual o similar. Pero si la garantía está constituida por o sobre bienes o derechos de persona o entidad distinta del obligado al pago, como sucede en este caso, se comunicará a dicha persona o entidad el impago del importe garantizado, requiriéndole para que, en el plazo establecido en el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, ponga dichos bienes o derechos a disposición del órgano de recaudación competente, salvo que pague la cuantía debida. Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido el pago o la entrega de los bienes o derechos, se procederá a enajenarlos de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior. Por lo tanto, entre los requisitos para la ejecución está el previo requerimiento al hipotecante no deudor.

Resolución de 19-10-2020

BOE 4-11-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 11.

CONCURSO DE ACREDITORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA EN CASO DE HIPOTECANTE NO DEUDOR. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: REQUERIMIENTO AL HIPOTECANTE NO DEUDOR.

Respecto del primer defecto, se trata en este expediente de dilucidar si es posible la inscripción la adjudicación derivada de un procedimiento de apremio administrativo, dándose la circunstancia de que el deudor tributario se encuentra en situación concursal y el hipotecante no deudor y titular de la finca sobre la que recayó la ejecución está así mismo en situación concursal. En cuanto al concurso del deudor no hipotecante, el crédito del acreedor, tendrá la consideración de crédito ordinario, pues el artículo 90.1. 1º Ley Concursal presupone la identidad entre el deudor concursado y el titular del bien sobre el que recae la garantía, para reconocer el privilegio. En este caso, la deuda que la AEAT ostenta contra él, deberá reflejarse en el pasivo de su concurso con tal calificación, sin embargo, la finca que sirve de garantía a dicho crédito, al ser propiedad de un tercero, está excluida de su activo y de la competencia exclusiva y excluyente del juez concursal (art. 8 de la Ley Concursal) y paralelamente, tampoco tendrá competencia para la eventual ejecución de la garantía que deberá seguirse ante el juzgado que corresponda según las normas procedimentales generales, sin perjuicio, naturalmente, de que el resultado de esa ejecución tenga las consecuencias correspondientes en el procedimiento concursal del deudor. Por el contrario, en el concurso del hipotecante no deudor, el crédito del acreedor no podrá ser objeto de calificación alguna, toda vez que no existe como tal un crédito frente al concursado garante.

Sentado lo anterior, la cuestión se centra en decidir si a la ejecución que se lleva a cabo sobre el bien dado en garantía por el concursado para garantizar

deuda ajena, le son de aplicación las normas concursales o, por el contrario, el acreedor puede continuar su ejecución con independencia de las mismas. La cuestión no es pacífica ni en la doctrina ni en la jurisprudencia. El bien inmueble hipotecado se encuentra integrado en el inventario de bienes de la masa activa del concurso del hipotecante no deudor, de acuerdo con el principio de universalidad de la masa activa (art. 76 LC), por lo que, a efectos de ejecución, debería someterse a la regla general prevista en el artículo 56 y 57 LC y no aplicar por analogía la regulación del tercer poseedor. De esta norma general no se excepciona al hipotecante no deudor, solo al tercer poseedor (art. 56.4 LC). Por lo tanto, en el caso de concurso del hipotecante no deudor, el acreedor que puede desde el inicio ejecutarla, si el bien no es necesario para la actividad (art. 56 LC). Tendrá que solicitar ante el Juzgado Mercantil del concurso (art. 56.5 LC) se pronuncie si el bien es necesario o no para la actividad. Si el bien es necesario no podrá iniciar la ejecución hasta que se dicte sentencia aprobando convenio o, si transcurrido un año, no se hubiera abierto la fase de liquidación.

A este respecto resulta de interés analizar lo dispuesto por el Texto Refundido de la Ley Concursal aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo de 2020, que, si bien entró en vigor el 1 de septiembre, y por tanto con posterioridad a la interposición del recurso, en sus artículos 145 y 146 equivalentes a los actuales art 56 y 57 del vigente ha venido a recoger el criterio de no equiparación entre hipotecante no deudor concursado y tercer poseedor concursado.

Conforme al artículo 74, ejecución de garantías, del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, una vez iniciado el procedimiento de apremio, si la deuda estuviese garantizada y resultase impagada en el plazo al que se refiere el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se procederá a ejecutar la garantía. Y según sus apartados 3 y 4, si la garantía consiste en hipoteca, prenda u otra de carácter real constituida por o sobre bienes o derechos del obligado al pago susceptibles de enajenación forzosa, se procederá a enajenarlos por el procedimiento establecido en este reglamento para la enajenación de bienes embargados de naturaleza igual o similar. Pero si la garantía está constituida por o sobre bienes o derechos de persona o entidad distinta del obligado al pago, como sucede en este caso, se comunicará a dicha persona o entidad el impago del importe garantizado, requiriéndole para que, en el plazo establecido en el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, ponga dichos bienes o derechos a disposición del órgano de recaudación competente, salvo que pague la cuantía debida. Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido el pago o la entrega de los bienes o derechos, se procederá a enajenarlos de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior. Por lo tanto, entre los requisitos para la ejecución está el previo requerimiento al hipotecante no deudor.

Resolución de 20-10-2020

BOE 4-11-2020

Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga.

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

Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y

puede sintetizarse del siguiente modo: 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 resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, existiendo un previo litigio en los tribunales. Además, debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resolución de 20-10-2020

BOE 4-11-2020

Registro de la Propiedad de Murcia, número 8.

DOBLE INMATRICULACIÓN: REGLAS DE PROCEDIMIENTO.

La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General para la regulación anterior a la Ley 13/2015 (cfr. Resoluciones de 26 de febrero de 2013 y 2 de diciembre de 2014), la expresión legal de esta regla, así como la de la regla sexta, puede entenderse comprensiva no solo de los titulares derechos inscritos, sino también anotados, entendiendo la inscripción en sentido amplio y por tanto no solo comprensiva de las inscripciones propiamente dichas, sino también de las anotaciones preventivas. En el presente caso el recurrente no es titular de ningún derecho inscrito ni anotado sobre dichas fincas. Por otra parte, considerando la existencia de una norma especial reguladora de la legitimación para este concreto procedimiento de doble inmatriculación, no resulta pertinente acudir a una aplicación extensiva de la acción pública a la que se refiere el artículo 62 de la Ley de Suelo.

Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcritos, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su dere-

cho al inmueble. A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso concreto de este expediente, está fundada la calificación del registrador.

Resolución de 22-10-2020

BOE 6-11-2020

Registro de la Propiedad de El Vendrell, número 3.

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DE LA DGSJFP Y LA DGDEJ DE CATALUÑA. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

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

Debe recordarse que el recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria. Así es doctrina reiterada (*vid.*, por todas, Resoluciones de 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo de 2019) que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH).

Resolución de 22-10-2020

BOE 6-11-2020

Registro de la Propiedad de Vilanova i La Geltrú, número 2.

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

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase por todas la resolución de 21 de enero de 2020) que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador.

Como ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Y aunque esta Dirección General ha afirmado que no es suficiente para denegar la mera expresión de que existe coincidencia con la referencia catastral de un inmueble inscrito, pues la constancia de la referencia catastral de una finca es un dato descriptivo de la misma, que no supone por sí sola la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio registral (cfr. Resoluciones de 24 de abril de 2019 y 11 de octubre de 2019) en este caso las dudas de la registradora proceden no solo de estar la misma referencia catastral reflejada en el folio de otra finca registral, sino de ser la misma persona la donante en la escritura de la finca ya inmatriculada y la causante en la herencia ahora presentada a inscripción, así como de la coincidencia de la situación de la finca en la misma calle.

Resolución de 23-10-2020

BOE 6-11-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 7.

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR CON ENTREGA DE LEGADOS HABIENDO LEGITIMARIOS MENORES DE EDAD.

No es posible la entrega sin que preceda la liquidación y partición de la herencia con expresión de las operaciones particionales de las que resulte cuál es el haber y lote de bienes correspondientes a la heredera forzosa cuyo consentimiento para la entrega de los legados no consta. Y evidentemente no equivale a esta exigida liquidación general previa, la inconcreta afirmación realizada en la escritura por el comisario contador partidor y los otros dos hermanos de que la heredera legitimaria «ya recibió en vida del testador o causante su parte hereditaria».

Sentado esto, se trata de determinar si, formado el inventario antes de las renuncias de los mayores de edad, puede entenderse cumplido el requisito exigido por la doctrina mencionada, habida cuenta de que, tras esas renuncias, resulta llamado como heredero sustituto y como legitimario un menor de edad. Alega la recurrente que la renuncia de los herederos ha sido posterior a la formación del inventario, por lo que se ha cumplido el requisito previo del mismo a los efectos de la entrega del legado. Pero no es aceptable la sola idea de que la formalización del inventario antes de las renuncias suponga el cumplimiento del requisito, ya que no está determinado quienes son los legitimarios y, en este supuesto, si los hay menores. De otra forma, esto supondría un fraude de sus derechos.

Resolución de 23-10-2020

BOE 6-11-2020

Registro de la Propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer.

HERENCIA: TESTAMENTO EN EL QUE SE INSTITUYE A UN HIJO ADOPTADO CUYA EXISTENCIA NIEGA EL OTRO HEREDERO INTERVINIENTE EN LA PARTICIÓN.

No se discuten en el recurso los derechos del hijo adoptivo como legitimario ni se cuestionan los mismos dependiendo de su condición de adoptivo pleno o

menos pleno. Tampoco se discute por el recurrente la necesidad de intervención, en su caso, del hijo adoptivo como legitimario en la partición. Solo se alega la inexistencia de hijo adoptivo dado que no aparece como tal en el Libro de Familia de la causante ni en la certificación negativa del Registro Civil, y, por tanto, la no necesidad de intervención del mismo en la partición.

Ha afirmado este Centro Directivo, en Resolución de 30 de abril de 2014, que serán todos los llamados a una sucesión (y no solo algunos de ellos) los que tengan la posibilidad de decidir sobre el cumplimiento e interpretación de la voluntad del testador y a falta de acuerdo entre ellos, decidirán los Tribunales de Justicia. En este caso, no hay designación de albaceas y además del heredero hay otro llamado del cual se dan datos de identidad —fue acogido por la testadora durante la posguerra—, y, el recurrente alega que tiene otro nombre, lo que indica que es conocido. Así pues, la pretensión del único heredero incide en la posición jurídica de terceras personas, puesto que existe un llamado como legitimario o en su caso los descendientes del mismo.

Como ha reiterado esta Dirección General, la privación del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso, provoque su pérdida de eficacia ya sea total o parcial.

Resolución de 23-10-2020

BOE 6-11-2020

Registro de la Propiedad de Denia, número 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: INOPONIBILIDAD DE LOS ACUERDOS NO INS-CRITOS FRENTA A TERCEROS ADQUIRENTES QUE HAN INSCRITO SU DE-RECHO CON ANTERIORIDAD.

Como ha señalado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones (entre las más recientes, las de 25 de octubre de 2019 y 1 de junio de 2020), el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo —es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente— y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. arts. 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 CC). Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. arts. 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad) solo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad.

Debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta —cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal—), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes (categoría en la que la calificación recurrida

subsume el acuerdo ahora debatido), el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

Ciertamente, la configuración de un elemento común de la propiedad horizontal como anejo de una de las viviendas o elementos privativos de aquella implica una modificación del título constitutivo (cfr. art. 5 de la Ley sobre propiedad horizontal) que requiere el acuerdo unánime de todos los propietarios, en la medida en que, al no haber sido aquella porción de finca de 836 metros cuadrados inicialmente incluida entre los elementos privativos tiene el carácter de elemento común de los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal siendo así que su configuración expresa como anejo privativo comporta un derecho de propiedad separado, pleno, exclusivo y excluyente sobre dicha porción de terreno quedando sustraída de la presunción de comunidad que la Ley viene indirectamente a atribuir a todos aquellos elementos cuya privatividad no conste con claridad. Conforme a la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 11 de mayo, 27 de junio y 18 de julio de 2018 y 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019 y 1 de junio de 2020), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación del título constitutivo, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que esta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. arts. 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 LH).

Por ello, el consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal ha de ser no solo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente.

Resolución de 23-10-2020

BOE 6-11-2020

Registro de la Propiedad de Oviedo, número 2.

EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

La correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no solo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, el trámite más importante del expediente para la reanudación del trámite viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quien en el presente caso no consta ni siquiera que haya sido citado nominalmente, ni en forma personal, ni en forma edictal.

Del relato de la cadena de titulares que consta en el fundamento segundo del auto, se revela una incongruencia entre esta afirmación y las titularidades que figuran vigentes en el Registro, tal y como expone el registrador en su calificación. En efecto, la persona de la que adquiere por herencia la promovente (según afirman las resoluciones judiciales enumeradas) no coincide con los titulares registrales vigentes. Por ello, del tenor de las resoluciones judiciales aportadas no puede deducirse que todos los titulares registrales hayan sido citados en forma alguna. Y sin que esta omisión pueda suplirse con notificaciones notariales efectuadas con posterioridad al procedimiento, las cuales carecen de amparo legal alguno y ningún efecto pueden surtir en un procedimiento judicial ya finalizado por resolución firme.

El segundo defecto es relativo a que el mandato de cancelación de la inscripción contradictoria solo se refiere a determinados titulares registrales. El artículo 286 del Reglamento Hipotecario dispone «El auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del trámite sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley (...). Lo que sucede en el caso que nos ocupa no es que se haya omitido tal exigencia reglamentaria, sino que la misma solo alude a los titulares registrales de cierta participación indivisa de la finca, omitiendo mencionar a los demás, pero refiriéndose al propio tiempo al dominio de la totalidad de la finca. Ello plantea dudas sobre la operación a practicar, o incluso si el procedimiento comprende tales participaciones omitidas, lo cual enlaza con el primer defecto ya analizado.

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr. «Vistos») cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos como el de la segregación aquí planteado y otros análogos (división, agrupación o agregación) cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015. Los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015.

Resolución de 29-10-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Valencia, número 8.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX AL NOTARIO, FUNDAMENTACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DESFAVORABLE Y CONCRECIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO. DONACIÓN: LAS DONACIONES *MORTIS CAUSA* NO SON INSCRIBIBLES.

Cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2012, 31 de agosto de 2017) y la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, según las cuales es válida la notificación realizada por telefax de la calificación por el registrador al notario.

Es cierto que, según la doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también

una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso, aun cuando en la nota de calificación aparecen expresadas escuetamente las razones que, a juicio de la registradora, justificarían la negativa a la inscripción, la cuestión planteada en aquella ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente para su defensa.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de derecho —párrafo segundo, apartado c)—; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación». Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma. Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso no es que el recurrente impugne la razón que motivaría el segundo defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente. Por tal razón, esta Resolución se centrará únicamente en el primer defecto de la nota, pues es el único que se combate jurídicamente.

Para que haya donación *mortis causa* es imprescindible, según reiterada jurisprudencia (Sentencia 19 de junio y 29 de octubre de 1956, 27 de marzo de 1957, 7 de enero de 1975 y otras), que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona. En relación con el poder de disposición este tipo de donación no produciría efectos en vida del donante, la muerte de este tendría, para tal negocio dispositivo, el valor de presupuesto de eficacia o de «*conditio iuris*» de significación igual a la que la muerte del testador tiene para el testamento. A donación «*mortis causa*» se rige por las reglas establecidas en el capítulo relativo a la sucesión testamentaria, es revocable, no transmite el dominio en vida del donante, ni restringe sus facultades dispositivas, no siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, sino conforme a las normas de la sucesión testamentaria; por el contrario, la donación «*inter vivos*», «*post mortem*», es inscribible en el Registro.

Indudablemente, la reserva del usufructo a favor de los donantes con prohibición de disponer impuesta al donatario, individualmente considerada, es admisible, por lo que debe analizarse en relación con el alcance que, en el negocio jurídico formalizado, tiene la reversión «a favor de los donantes para cualquier caso y circunstancia, que no deberán justificar». Y respecto de este pacto especial, convenido «ex» artículo 641 del Código civil, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 27 de enero de 2011, ha afirmado lo siguiente: «La donación con cláusula de reversión, que contempla el artículo 641 del Código civil, es una restricción a la donación, que consiste en que producido el evento reversional se da el mecanismo recuperatorio que determina automáticamente la readquisición por parte del donante (a no ser que la reversión sea a favor de un tercero). Pero mientras no se dé dicho evento, el donatario es propietario de lo donado (...). La Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 1998 acotó en cierto sentido su alcance y extensión, pronunciándose contra la reversión por simple voluntad del donante.

Y es que, otorgada una donación propiamente *«inter vivos»*, el donante solo puede variar la trayectoria de la titularidad del dominio donado para que, en lugar de ir al donatario favorecido con la donación en primer lugar, vaya a otra persona distinta, pero en ningún caso para que vuelva al propio donante: «(...) fuera de los casos especialmente previstos por la Ley (cfr. arts. 644, 647 y 648 CC) y de los expresamente pactados, el donante no tiene facultades para recuperar el dominio de los bienes donados: La irrevocabilidad de la donación sigue siendo un principio general en nuestro Derecho por aplicación del artículo 1256 del Código civil.

A la vista del alcance de la reversión configurada en la escritura calificada, que viene a suponer la reserva de la facultad de revocación *«ad nutum»* por parte de donante, debe concluirse que se trata de una donación *«mortis causa»* cuando se haya pactado — o resulte así de una racional interpretación— su revocabilidad *«ad nutum»* a favor del donante y no a favor de terceros; siendo un dato que puede llevar a esta conclusión el pacto (añadido en este caso) en cuya virtud se haya prohibido al donatario disponer en vida del donante de la finca donada. En suma, existe una verdadera donación *«mortis causa»* cuando el donante siga teniéndose por propietario de lo donado *«mientras viva»*. A la vista de lo expuesto, no cabe sostener que en el caso del presente recurso se haya producido una indiscutible e incuestionable transmisión de la propiedad de lo donado. Como afirma certeramente el registrador en su calificación, esa propiedad teóricamente donada tiene un mero alcance formal y queda por completo desnaturalizada por la reversión a favor de los donantes tal y como ha sido configurada y posibilitada en el título.

En suma, y para el Derecho común (pues los Derechos navarro y catalán tienen una clara especificidad sobre el particular), las donaciones *«mortis causa»* en sentido estricto (no las donaciones *«inter vivos»* con eficacia *«post mortem»*) se rigen en todo por las reglas de los legados y han de otorgarse en forma testamentaria —no de donación—, siendo esencialmente revocables, que, a la vista de lo expuesto, es lo realmente plasmado en el título cuya calificación motiva este recurso, no teniendo por tanto acceso al Registro de la Propiedad.

Hechas las anteriores precisiones expresadas ya en la citada Resolución de 27 de marzo de 2019, sin duda un elemento esencial de la cuestión nuclear que se suscita pasa por responder a una pregunta que el propio recurrente se formula en su escrito: ¿Cabe configurar o no una donación *inter vivos* como libremente revocable por el donante? La respuesta, en el derecho vigente, ha de ser necesariamente negativa. Y es que la reversión en favor del donador del artículo 641 del Código civil exige para su operatividad que se haya previsto una condición o un plazo, mientras que en el caso que motiva este recurso la recuperación del dominio se ha dejado exclusivamente al arbitrio de los donantes, pues libérrimamente, y sin necesidad de justificación alguna.

Por último, esta Dirección General no puede dejar de hacerse eco de las tendencias doctrinales en pro de una adaptación del derecho sucesorio común (en línea, en algunos de sus extremos, con las recientes legislaciones forales o especiales) que superara antiguos dogmas y regulara formas de ordenar la sucesión hoy no permitidas por aquel; siendo también indudable que una donación —o la intención de donar— en la forma que en la escritura calificada se ha pretendido, es contemplada como una pieza más del fenómeno sucesorio —global y conjunto— de determinada persona. Pero estos planteamientos lo son *«de lege ferenda»*, pues *«de lege lata»* necesariamente se impone confirmar la calificación recurrida.

Resolución de 29-10-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, número 1.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA AL NOTARIO. BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES EXTRANJEROS: RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.

Como cuestión previa, de índole procedural, deben analizarse las afirmaciones que vierte el registrador en su preceptivo informe según las cuales el recurso —interpuesto el 4 de agosto de 2020— «parecería haberse presentado fuera de plazo» porque, aun cuando el notario afirmó en su escrito de impugnación que fue el día 6 de julio de 2020 cuando recibió, mediante comunicación telemática, la notificación de dicha calificación, manifiesta el registrador que «consultados los sistemas informáticos del Registro, la nota de calificación fue firmada y enviada telemáticamente el día 1 de julio de 2020, constando como recibida por el destinatario ese mismo día». Según el artículo 43, apartado 2, de la Ley 39/2015, las notificaciones por medios electrónicos se entenderán practicadas en el momento en que se produzca el acceso a su contenido; y cuando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio —como acontece en el presente caso— se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido. A la vista de estos preceptos legales, y dado que en el expediente no se ha acreditado que el notario haya accedido al contenido de la notificación de la calificación antes del día 6 de julio, debe entenderse que el recurso se ha interpuesto dentro del plazo legalmente establecido.

Si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes —que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico—, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. Pretende el recurrente que, al tener los compradores su domicilio en Lloret de Mar (Girona) y manifestar que están casados en régimen de separación de bienes, debe entenderse que este es el legal supletorio en Cataluña. Pero esta pretensión no puede admitirse, ni siquiera en el caso de que ambos cónyuges fueran españoles.

Así, frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (art. 51.6.^a RH), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.^a, a), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (art. 92 Reglamento Hipotecario). Por otra parte, como ha expresado esta Dirección General en reiteradas ocasiones (*vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 2003, 10*

de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 31 de agosto de 2017 y 2 de abril de 2018, entre otras) la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera.

A la vista de las consideraciones precedentes y de la doctrina de este Centro Directivo reseñada en los anteriores fundamentos, la calificación objeto del recurso interpuesto debe ser mantenida, pues en la escritura calificada no consta, según las normas legales y reglamentarias antes citadas, la determinación de cuál sea la ley — española o extranjera — aplicable al régimen económico matrimonial (separación de bienes) de los compradores.

Resolución de 29-10-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Murcia, número 8.

VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1320 DEL CÓDIGO CIVIL Y 91 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Es principio rector del matrimonio aquel según el cual los cónyuges deben fijar de común acuerdo el domicilio conyugal (art. 70 CC). Una vez fijada y establecida, la ley protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátese de vivienda simplemente conyugal, trátese de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. La técnica de tutela se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges: tanto de aquel que ostenta la titularidad sobre la vivienda o la titularidad del derecho sobre ella como del otro cónyuge. El consentimiento requerido para el acto de disposición es exclusivamente el del cónyuge del titular de esa vivienda o del derecho sobre ella y no el de los hijos.

Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige —para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento o la autorización prescritos en el artículo 1320 del Código civil— bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así. Como ya afirmó la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 2007, la conformidad prestada por el cónyuge no titular a la disposición de la vivienda por exigirlo el artículo 1320 del Código civil, sustancialmente no es sino un simple asentimiento que se presenta como una declaración de voluntad de conformidad con el negocio jurídico ajeno, es decir concluido por otro, por la que un cónyuge concede su aprobación a un acto en el que no es parte.

La falta en nuestra legislación civil de un concepto de vivienda habitual de la familia tiene como consecuencia práctica que la cuestión se suscite más de una vez en contiendas judiciales que versan sobre la aplicación del artículo 1320. Por ello, para evaluar si se da cumplimiento a esta norma legal de régimen primario y a la del artículo 91 del Reglamento Hipotecario, debe analizarse cada caso concreto.

Para resolver la cuestión planteada en el presente caso debe tenerse en cuenta que, como sostiene el recurrente, las normas antes citadas (arts. 1320 CC y

91 RH) no son aplicables respecto de actos dispositivos realizados por persona divorciada. Debe advertirse que tampoco se exige tal manifestación para todo acto de disposición realizado por una persona divorciada en previsión de que sobre la vivienda se haya constituido a favor del excónyuge el derecho de uso que contempla el artículo 96 del Código civil. Dicho derecho deberá estar debidamente inscrito para que perjudique a terceros.

A mayor abundamiento, en casos en que el acto dispositivo tiene por objeto únicamente una participación indivisa de la vivienda debe tenerse en cuenta que el derecho individual de un comunero casado sobre el uso o goce de la cosa común no derivará naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario, o, en caso de disponente divorciado, de la sentencia de divorcio con base en el artículo 96 del Código civil, circunstancias que no constan en el presente caso (cfr. Resoluciones de 10 de noviembre de 1987, 27 de junio de 1994 y 11 de enero de 2018, citadas por el recurrente).

Resolución de 29-10-2020

BOE 27-11-2020

Registro de la Propiedad de Valencia, número 13.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: FUNDAMENTACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DESFAVORABLE Y CONCRECIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO. DONACIÓN: LAS DONACIONES *MORTIS CAUSA* NO SON INSCRIBIBLES.

Es cierto que, según la doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso, aun cuando en la nota de calificación aparecen expresadas escuetamente las razones que, a juicio de la registradora, justificarían la negativa a la inscripción, la cuestión planteada en aquella ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente para su defensa.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de derecho —párrafo segundo, apartado c)—; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación». Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma. Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso no es que el recurrente impugne la razón que motivaría el segundo defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente. Por tal razón, esta Resolución se centrará únicamente en el primer defecto de la nota, pues es el único que se combate jurídicamente.

Para que haya donación *mortis causa* es imprescindible, según reiterada jurisprudencia (Sentencias de 19 de junio y 29 de octubre de 1956, 27 de marzo de 1957, 7 de enero de 1975 y otras), que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona. En relación con el poder de disposición este tipo de donación no produciría efectos en vida del donante, la muerte de este tendría, para tal negocio dispositivo, el valor de presupuesto de eficacia o de «*conditio turis*» de significación igual a la que la muerte del testador tiene para el testamento. La donación «*mortis causa*» se rige por las reglas establecidas en el capítulo relativo a la sucesión testamentaria, es revocable, no transmite el dominio en vida del donante, ni restringe sus facultades dispositivas, no siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, sino conforme a las normas de la sucesión testamentaria; por el contrario, la donación «*inter vivos*», «*post mortem*», es inscribible en el Registro.

Indudablemente, la reserva del usufructo a favor de los donantes con prohibición de disponer impuesta al donatario, individualmente considerada, es admisible, por lo que debe analizarse en relación con el alcance que, en el negocio jurídico formalizado, tiene la reversión «a favor de los donantes para cualquier caso y circunstancia, que no deberán justificar». Y respecto de este pacto especial, convenido «ex» artículo 641 del Código civil, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 27 de enero de 2011, ha afirmado lo siguiente: «La donación con cláusula de reversión, que contempla el artículo 641 del Código civil, es una restricción a la donación, que consiste en que producido el evento reversal se da el mecanismo recuperatorio que determina automáticamente la readquisición por parte del donante (a no ser que la reversión sea a favor de un tercero). Pero mientras no se dé dicho evento, el donatario es propietario de lo donado (...).» La Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 1998 acotó en cierto sentido su alcance y extensión, pronunciándose contra la reversión por simple voluntad del donante.

Y es que, otorgada una donación propiamente «*inter vivos*», el donante solo puede variar la trayectoria de la titularidad del dominio donado para que, en lugar de ir al donatario favorecido con la donación en primer lugar, vaya a otra persona distinta, pero en ningún caso para que vuelva al propio donante: «(...) fuera de los casos especialmente previstos por la Ley (cfr. arts. 644, 647 y 648 CC) y de los expresamente pactados, el donante no tiene facultades para recuperar el dominio de los bienes donados: La irrevocabilidad de la donación sigue siendo un principio general en nuestro Derecho por aplicación del artículo 1256 del Código civil.

A la vista del alcance de la reversión configurada en la escritura calificada, que viene a suponer la reserva de la facultad de revocación «*ad nutum*» por parte de donante, debe concluirse que se trata de una donación «*mortis causa*» cuando se haya pactado —o resulte así de una racional interpretación— su revocabilidad «*ad nutum*» a favor del donante y no a favor de terceros; siendo un dato que puede llevar a esta conclusión el pacto (añadido en este caso) en cuya virtud se haya prohibido al donatario disponer en vida del donante de la finca donada. En suma, existe una verdadera donación «*mortis causa*» cuando el donante siga teniéndose por propietario de lo donado «mientras viva». A la vista de lo expuesto, no cabe sostener que en el caso del presente recurso se haya producido una indiscutible e incuestionable transmisión de la propiedad de lo donado. Como afirma certeramente el registrador en su calificación, esa propiedad teóricamente donada tiene un mero alcance formal y queda por completo desnaturalizada por la reversión a favor de los donantes tal y como ha sido configurada y posibilitada en el título.

En suma, y para el Derecho común (pues los Derechos navarro y catalán tienen una clara especificidad sobre el particular), las donaciones «*mortis causa*» en sentido estricto (no las donaciones «*inter vivos*» con eficacia «*post mortem*») se rigen en todo por las reglas de los legados y han de otorgarse en forma testamentaria —no de donación—, siendo esencialmente revocables, que, a la vista de lo expuesto, es lo realmente plasmado en el título cuya calificación motiva este recurso, no teniendo por tanto acceso al Registro de la Propiedad.

Hechas las anteriores precisiones expresadas ya en la citada Resolución de 27 de marzo de 2019, sin duda un elemento esencial de la cuestión nuclear que se suscita pasa por responder a una pregunta que el propio recurrente se formula en su escrito: ¿Cabe configurar o no una donación *inter vivos* como libremente revocable por el donante? La respuesta, en el derecho vigente, ha de ser necesariamente negativa. Y es que la reversión en favor del donador del artículo 641 del Código civil exige para su operatividad que se haya previsto una condición o un plazo, mientras que en el caso que motiva este recurso la recuperación del dominio se ha dejado exclusivamente al arbitrio de los donantes, pues libérriamente, y sin necesidad de justificación alguna.

Por último, esta Dirección General no puede dejar de hacerse eco de las tendencias doctrinales en pro de una adaptación del derecho sucesorio común (en línea, en algunos de sus extremos, con las recientes legislaciones forales o especiales) que superara antiguos dogmas y regulara formas de ordenar la sucesión hoy no permitidas por aquél; siendo también indudable que una donación —o la intención de donar— en la forma que en la escritura calificada se ha pretendido, es contemplada como una pieza más del fenómeno sucesorio —global y conjunto— de determinada persona. Pero estos planteamientos lo son «*de lege ferenda*», pues «*de lege lata*» necesariamente se impone confirmar la calificación recurrida.

Resolución de 30-10-2020

BOE 23-11-2020

Registro de la Propiedad de Jaén, número 2.

DOBLE INMATRICULACIÓN: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Las situaciones de doble inmatriculación constituyen, como ha señalado la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2011, una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número. El régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015. En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes históricos registrales coincidentes. En el caso objeto de este expediente, considerando que la Sentencia calificada se dictó el 6 de marzo de 2015, es evidente que no resulta de aplicación el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

La resolución definitiva deberá canalizarse, a falta de acuerdo de todos los titulares interesados, a través del procedimiento declarativo correspondiente, siendo este precisamente el cauce que se ha seguido en el caso objeto del presente expediente, en el que lo que se cuestiona en la calificación recurrida no es la idoneidad del dicho procedimiento, sino si alguno de los titulares de derechos afectados por la sentencia ha sufrido una situación de indefensión en términos tales que constituya obstáculo para la práctica de las inscripciones o cancelaciones pretendidas. No cabe duda sobre la competencia del registrador para calificar este extremo.

En el caso objeto de análisis no cabe sino confirmar la calificación impugnada. En efecto, la demanda se ha interpuesto solo contra los titulares registrales del dominio de la finca 13.627, pero no contra los titulares de dos hipotecas que aparecen igualmente inscritas. Las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo y la obligación que incumbe al registrador de evitar la indefensión de los titulares de derechos reales inscritos, así como el principio de que los efectos del procedimiento y la cosa juzgada afectan solo a las partes del proceso y a sus herederos y causahabientes (art. 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), impiden la cancelación del historial registral de la citada finca, puesto que existen sendos derechos de hipoteca inscritos cuyos titulares no han sido llamados oportunamente al procedimiento. Tampoco puede asumirse la pretensión del recurrente para que se inscriba el dominio de la finca 13.627 a su favor, pero manteniendo la vigencia de las mencionadas hipotecas.

Resolución de 30-10-2020
BOE 23-11-2020
Registro de la Propiedad de Montblanc.

DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO.

Como se señala en las Resoluciones de la DGRN de 6 de agosto de 2019 o de 29 de noviembre de 2019, «...tras la entrada en vigor de la nueva ley [Ley 13/2015], el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados 4.º a 7.º del nuevo artículo 209 de la LH».

Lo que ocurre es que tramitado dicho procedimiento, ha quedado acreditado que no ha comparecido el titular, ni los posibles causahabientes de la finca 792, debidamente notificados en la forma que prevé la legislación vigente, por lo que, conforme al precepto transcritto, no cabe sino confirmar la nota de calificación final de la registradora y desestimar el presente recurso.

Resolución de 30-10-2020
BOE 23-11-2020
Registro de la Propiedad de Puente del Arzobispo.

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

En primer término, y en relación con los argumentos del recurrente por los que estima que el camino (...) debe reputarse privado, tales alegaciones no

fueron manifestadas al tiempo de realizar la calificación registral impugnada por lo que, según ha manifestado reiteradamente esta Dirección General, no pueden tenerse en cuenta para su resolución por no haber sido puestas de manifiesto al registrador en el momento oportuno, debiendo resolverse solo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Como ya se indicó en la Resolución de 14 de noviembre de 2016, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone 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. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

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

La protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Notificado el Ayuntamiento de Calera y Chozas, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, este en su informe señala, de forma indubitable, que «el camino (...) es un bien demanial», sin que de la documentación aportada por el recurrente en su instancia solicitando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma resulte circunstancia alguna que permita desvirtuar tal afirmación, ni es óbice tampoco a ello el hecho de que el meritado camino no se encuentre inscrito a favor de la Administración municipal. Como resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 23 de enero de 2019, la ausencia de deslinde no es óbice para que puedan existir dudas de que la finca que figura en la representación gráfica pueda invadir el dominio público si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión corroborada por informe técnico de la Administración.

Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejercent los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada. Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso

contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución municipal (cfr. Resolución de 10 de octubre de 2017 o 27 de noviembre de 2019).

Resolución de 30-10-2020

BOE 23-11-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 15.

DERECHO DE REVERSIÓN EXPROPIATORIO: CANCELACIÓN POR DECLARACIÓN DE CADUCIDAD.

Es doctrina de esta Dirección General (véase Resoluciones de 30 de marzo y 19 de abril de 2016 citadas en los vistos) que para la cancelación de un asiento registral se presupone bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria. (cfr. arts. 1, 40 y 82 LH). Pero, no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito, o por disposición directa de la ley (art. 82 LH). Eso es lo que ocurre en los supuestos de caducidad del derecho de reversión si, a través del oportuno expediente administrativo, queda acreditado que el derecho de reversión ha incurrido en causa de caducidad y extinción de conformidad con lo establecido en la Ley sobre expropiación forzosa.

Lo cierto es que el caso que nos ocupa no se acredita que el actual titular registral del derecho de reversión inscrito haya sido oído en el expediente administrativo de caducidad que determina la extinción del derecho. Y como señalan las resoluciones anteriores es obligación del registrador exigir la acreditación de ese trámite de audiencia, manifestación no solo del cumplimiento del principio de trato sucesivo sino también del principio constitucional de tutela judicial efectiva. No se puede aceptar el argumento del organismo expropiante que la transmisión del derecho de reversión es fraudulenta. Se trata de una cuestión que escapa a la calificación registral, debiendo partirse de la salvaguarda judicial de los asientos (art. 1 de la ley hipotecaria) de manera que solo en procedimiento adecuado dirigido contra el titular registral podrá acreditarse esa circunstancia (cfr. art. 40 y 82 LH). Por otra parte, si se hubiera anotado preventivamente la incoación del expediente de caducidad del derecho de reversión, se hubiera podido evitar la aparición de un eventual tercer adquirente protegido por la fe pública registral (art. 34 LH).

Resolución de 30-10-2020

BOE 23-11-2020

Registro de la Propiedad de Cuenca.

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

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete

su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» [párrafo séptimo del artículo 9.b) LH].

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 lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente caso el registrador fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de haberse inmatriculado la finca con una determinada superficie (114 metros cuadrados) que resultaba del perímetro catastral de la parcela con referencia 16008A014001230000FM. Por ello expresa no dudas, sino la certeza de que con la representación gráfica alternativa ahora aportada se altera la geometría de la finca registral inscrita.

Resolución de 30-10-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de San Clemente.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TITULARES REGISTRALES QUE NO HAN SIDO PARTE EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

Las exigencias del principio de trato sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio de trato sucesivo se encuentra relacionado con el principio registral de legitimación, conforme al cual «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». En este sentido, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son estas, como sucede en el supuesto de hecho que nos ocupa, no existía ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 65.1.f) del texto refundido de la Ley de Suelo, sin que esta anotación preventiva se tomase en su momento en el supuesto de hecho planteado en el presente expediente, omisión que da lugar, por aparición sobrevenida de nuevos titulares, al obstáculo registral ahora examinado, siendo insuficiente desde el punto de vista del

requisito del trámite sucesivo los emplazamientos que se hicieron a los titulares registrales que a la sazón lo eran en el momento de iniciarse la tramitación del procedimiento judicial.

De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. art. 82 LH), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Primera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

Resolución de 30-10-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Manresa, número 1.

CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO: CANCELACIÓN.

La cancelación del pacto resolutorio inscrito precisa bien consentimiento del vendedor, en el acto o anticipado, resolución judicial, conforme a los principios generales, o conforme al artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, excepcionalmente, el transcurso del plazo establecido para la caducidad de la acción, en los términos indicados por el precepto; bien por ser el civilmente previsto en la ley aplicable o bien por haberse pactado, válidamente, un plazo menor. Es importante destacar que en el caso ahora debatido no se ha pactado anticipadamente, al formalizarse la escritura pública de venta con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, la caducidad convencional del derecho ni la prestación anticipada del vendedor a la cancelación mediante la presentación de los documentos aquí referidos. En definitiva, el mero documento bancario, expedido por la entidad financiera que fue parte vendedora en la venta con precio aplazado garantizado con la condición resolutoria cuya cancelación se pretende, acreditativo de la cancelación de operación de activo y especifica el número del préstamo y su fecha, no es suficiente para la cancelación de la condición resolutoria inscrita.

Resolución de 5-11-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Valencia, número 17.

DESHEREDACIÓN: EXPRESIÓN DE LA CAUSA.

En el presente caso comparecen y consienten en la escritura las dos hijas legítimas que han contradicho la causa de desheredación por falta de expresión legal, lo que ha sido corroborado por las herederas que aceptan la legítima de ambas. La cuestión que se ha de resolver ahora es si ambas nietas legítimas constituyen todo el elenco de «afectados que tienen que dar su conformidad» como consecuencia de la privación de la eficacia del contenido económico del testamento. Respecto de la cuestión relativa a la intervención de los descendientes de los hijos desheredados, 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, es doctrina de este Centro Directivo que en los casos en que la causa de desheredación haya sido contradicha sin utilizar la vía judicial, los hijos o descendientes de los desheredados deben ser considerados como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial; y ello porque se produce la extinción de su acción para reclamar la legítima, como consecuencia del acuerdo sobre la falta de certeza de la causa de desheredación.

No obstante, en el caso del presente recurso las anteriores consideraciones no deben impedir la inscripción de la escritura calificada porque falta uno de los presupuestos para que sea exigible la intervención de los hijos o descendientes de las desheredadas, cual es —como sostiene el recurrente y aun cuando la registradora no se refiere a esta cuestión— que la desheredación no cumple los requisitos formales para que produzca efectos. En el concreto supuesto de este expediente se cumplen dos de los parámetros: las desheredadas están identificadas y eran susceptibles de imputación al tiempo de la desheredación. Pero no se cumple la exigencia de la expresión determinante de al menos una de las causas de desheredación recogidas en el Código civil. Por los razonamientos precedentes debe concluirse que en este caso debe negarse eficacia a la desheredación, pues la testadora no menciona de manera expresa la concreta causa legal en que se funda para desheredar a sus nietas (arts. 848 y 849 CC) y se limitó a indicar que las desheredadas «por las causas recogidas en el Código civil», mención que es a todas luces insuficiente según la doctrina del Tribunal Supremo y de esta Dirección General.

Resolución de 5-11-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 25.

PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO.

Esta Dirección General ha entendido que esa norma introducida en la Ley sobre propiedad horizontal por el Real Decreto-Ley 7/2019 es aplicable a los acuerdos sobre el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional (cfr. las Resoluciones de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020). En el presente caso el registrador no basa su calificación negativa de la norma estatutaria debatida en que se excede del ámbito de actividades a que se refiere dicha norma especial sino en que, a su juicio, lo que se permite en esa norma especial es limitar o condicionar, pero no establecer una prohibición absoluta de la actividad de alquiler o explotación de índole turística de las viviendas.

En cuanto al alcance de la modificación que se pueda hacer en los estatutos amparándose en la mayoría especial establecida por el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, (...) el propio texto de la norma, literalmente entendido, cuando alude a que «se limite», es decir, «poner límites a algo», en modo alguno impide la prohibición de una actividad. Es más, cuando expresa «límite o condicione», la disyuntiva indica claramente que se refiere a supuestos distin-

tos y alternativos, admitiéndolos de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen a la comunidad de propietarios.

Resolución de 5-11-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 53.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: CONCRECIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de derecho —párrafo segundo, apartado c)—; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación». Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma. Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso no es que el recurrente impugne la razón que motivaría el segundo defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente. Por tal razón, esta Resolución se centrará únicamente en el primer defecto de la nota, pues es el único que se combate jurídicamente.

Si se tiene en cuenta que ese es el único defecto objeto de impugnación, es evidente que el registrador ha actuado correctamente pues, según el texto antes transscrito del citado artículo 327 de la Ley Hipotecaria, no procede sino «comunicar su decisión al recurrente», sin que estuviera obligado a elevar el expediente de recurso a este Centro porque, una vez rectificada la calificación en cuanto al único defecto impugnado, dicho recurso carece de objeto. Y, es más, el hecho de que con esa comunicación el registrador adjuntara una «nueva» nota de calificación que, con supresión de ese defecto, tiene en la parte restante idéntico contenido que la anterior (si bien con la sustitución del término «denegar» por el de «suspender» referido a la inscripción solicitada), es una circunstancia que —además de no contradecir dicha conclusión— no responde a una obligación (pues habría bastado con que afirmara que rectificaba ese concreto extremo de la calificación) pero no hace sino facilitar al recurrente los términos en que se mantiene la calificación respecto del defecto no impugnado (en puridad no es una nueva calificación sino la misma rectificada, pues no contiene ofrecimiento de recursos).

Resolución de 5-11-2020

BOE 25-11-2020

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

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

No corresponde en sede de este recurso pronunciarse sobre si procede la reducción arancelaria reconocida a los beneficiarios de la justicia gratuita,

que deberá ventilarse por otro cauce. En particular, una vez emitida la factura podrá impugnarse ante el Colegio de Registradores, contra cuya resolución, cabe recurso de alzada ante esta Dirección General. En segundo lugar, es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, (cfr. la reciente resolución de 2 de junio de 2020) que conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente, como se ha dicho más arriba, sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ahora decidirse en base a documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada, es decir, el recurso se resuelve atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

Entrando en el fondo del asunto es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General de los Registros y del Notariado (Cfr. Resolución de 12 de diciembre de 2014, 25 de noviembre de 2016 entre otras) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 RH, y c) Ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito.

En el presente expediente, alega la recurrente que es socia o acreedora de las sociedades y personas respecto de las cuales solicita la información. La cuestión fundamental para resolver este expediente es si el interés legítimo de la solicitante ha sido justificado ante el registrador al tiempo de la solicitud de la publicidad. Del contenido del Registro no resulta relación alguna entre las personas y empresas respecto de las cuales se solicita información de forma indiscriminada. De la documentación aportada en el recurso, y que no puede tenerse en cuenta a los efectos de la resolución de este expediente (cfr. art. 326 de la L.H.), si resulta que la interesada está en trámites de divorcio y en el inventario que realiza el perito en el seno de la disolución de gananciales sí que se incluyen algunas de las empresas respecto de las cuales se solicita información. No se explica de ninguna manera cuál es la relación de las dos personas físicas cuyas fincas se solicitan y la disolución de gananciales de la recurrente.

Resolución de 5-11-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

No corresponde en sede de este recurso pronunciarse sobre si procede la reducción arancelaria reconocida a los beneficiarios de la justicia gratuita, que deberá ventilarse por otro cauce. En particular, una vez emitida la factura podrá impugnarse ante el Colegio de Registradores, contra cuya resolución, cabe recurso de alzada ante esta Dirección General. En segundo lugar, es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, (cfr. la reciente Resolución de 2 de junio de 2020) que conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente, como se ha dicho más arriba, sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ahora decidirse en base a documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada, es decir, el recurso se resuelve atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

Entrando en el fondo del asunto es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General de los Registros y del Notariado (Cfr. Resolución de 12 de diciembre de 2014, 25 de noviembre de 2016 entre otras) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 RH, y c) Ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito.

En el presente expediente, alega la recurrente que es socia o acreedora de las sociedades y personas respecto de las cuales solicita la información. La cuestión fundamental para resolver este expediente es si el interés legítimo de la solicitante ha sido justificado ante el registrador al tiempo de la solicitud de la publicidad. Del contenido del Registro no resulta relación alguna entre las personas y empresas respecto de las cuales se solicita información de forma indiscriminada. De la documentación aportada en el recurso, y que no puede tenerse en cuenta a los efectos de la resolución de este expediente (cfr. art. 326 de la L.H.), si resulta que la interesada está en trámites de divorcio y en el inventario que realiza el perito en el seno de la disolución de gananciales sí que se incluyen algunas de las empresas respecto de las cuales se solicita información. No se explica de

ninguna manera cuál es la relación de las dos personas físicas cuyas fincas se solicitan y la disolución de gananciales de la recurrente.

Resolución de 12-11-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Chiva, número 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDO SOBRE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir. Por tales razones no pueden ser estimados los motivos que alega el recurrente cuando, en esencia, sostiene que la regla de unanimidad no es imperativa en el presente caso dado que se trata de una comunidad de propietarios con cuatrocientos chalés y estaba inscrita en el Registro la regla estatutaria —artículo 36— según la cual los estatutos «... solo podrán ser reformados por acuerdo de la Asamblea General extraordinaria, expresamente convocada a tal fin, y con el voto favorable de más del 50 por 100 de los votos totales de la Comunidad». Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) y la jurisprudencia (cfr., por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1976, 26 de junio de 1993 y 13 de marzo de 2003) la referida regla legal de unanimidad tiene carácter imperativo.

El complejo inmobiliario regido por los estatutos que se modifican mediante la escritura calificada es de los mencionados en el apartado 2.a) del citado artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, con la consiguiente sujeción «a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación»; y el amplio juego de la autonomía de la voluntad a que se refiere el recurrente es aplicable precisamente a «los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2», pues solo esos complejos no incluidos en dicho apartado son aquellos a los que «les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley» (art. 24.4).

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de derecho —párrafo segundo, apartado c)—; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación». Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra

la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma. Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso no es que el recurrente impugne la razón que motivaría el segundo defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aún remotamente. Por tal razón, esta Resolución se centrará únicamente en el primer defecto de la nota, pues es el único que se combate jurídicamente.

Resolución de 12-11-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Jaén, número 1.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de una immatriculación ya practicada.

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

Resolución de 12-11-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 15.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ACREDITACIÓN.

A efectos registrales la representación alegada con base en la invocación de un mandato verbal exige, o bien justificar de forma auténtica su existencia (art. 3 LH), algo realmente difícil aunque no imposible, o la ratificación en tiempo oportuno por el representado que ponga fin a la ineficacia que afectaría al negocio en caso de no existir la representación (art. 1259 CC).

Resolución de 12-11-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 4.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O EL DIVORCIO: ÁMBITO.

En el presente caso, tal y como se ha reseñado anteriormente, los términos de la sentencia aportada al Registro son inequívocos, sin que se constate en la

misma lo indicado por la recurrente en el sentido de que «le fue atribuida la nuda propiedad en contraprestación por la compensación económica y/o pensión compensatoria estipulada en su día entre las partes». Por tal razón, procede confirmar íntegramente la calificación en el extremo en que ha sido recurrida, toda vez que la adjudicación a la esposa de un bien privativo (adquirido por su esposo a título de herencia en 1991) rebasa, de manera clara y evidente, la viabilidad del testimonio aportado de la resolución judicial para provocar «per se» la inscripción pretendida, pues dicha adjudicación, sin más, es un acto a título gratuito, con lo que ello implica y conlleva en el orden material y formal.

A mayor abundamiento, y en esta línea, la Resolución de 7 de octubre de 2011 de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, citada por el registrador en la calificación, puso de relieve que, de acuerdo con el artículo 76.e) del Código de familia, el convenio de separación o de divorcio debe contener las normas relativas a la liquidación, si es el caso, del régimen matrimonial, y la división de los bienes comunes; y que, evidentemente, en un régimen de separación de bienes solo se puede proceder a la división de los bienes comunes. No hay lugar para tratar de las fincas o bienes que solo son de uno de los esposos, por mucho que se hayan adquirido durante el matrimonio, a menos que se trate de la atribución del uso de la vivienda familiar o de otras compensaciones. Por lo demás, el registrador ha de atenerse en su calificación a los asientos del Registro y al título presentado, que recoge lo más arriba se ha transcrita y no otra cosa.

Resolución de 12-11-2020
BOE 25-11-2020
Registro de la Propiedad de Valdepeñas.

AGUAS: INSCRIPCIÓN DE UN POZO.

Debe en primer lugar recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo según la cual conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que no hayan sido presentados en tiempo en forma en el Registro, de forma que el registrador no pudo examinarlos a la hora de emitir su calificación.

La constancia registral de la existencia en la finca de un pozo por sondeo debidamente legalizado ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana parece indicar que da derecho a algún tipo de aprovechamiento de aguas, por lo que se exige acreditar la correspondiente licencia y la inscripción del aprovechamiento de aguas a que da derecho la extracción del pozo en el Registro administrativo de Aguas (véase artículo 64 Reglamento Hipotecario), además de la identificación del caudal a que da derecho el aprovechamiento de aguas.

Resolución de 12-11-2020
BOE 25-11-2020
Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana, número 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS.

El recurso no puede prosperar pues, si bien es cierto como dice la recurrente que el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación

de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior tras la cual subyace la existencia de una controversia entre las dos Juntas Directivas elegidas, cada una de las cuales actúa en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas.

Por último, si bien el recurrente no lo hace expresamente en queja, sí solicita que se adopten las medidas legales necesarias al haberse producido actuaciones ilícitas por el referido funcionario público. Pues bien, de la documentación aportada no se deduce ninguna actuación negligente o culpable por parte del mismo.

Resolución de 12-11-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Mazarrón.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: CONTROL EN LOS CASOS DE TRANSMISIÓN DE LA FINCA.

Como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (*vid.* por todas la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (art. 9.3). El registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación. Las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad. Sin embargo, no puede olvidarse que, caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador —él mismo, o quien le suceda en el cargo— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo.

Como se deduce de la sentencia cuyos pronunciamientos han de inscribirse, motivada por una demanda inicial y otra reconvencional, en realidad estamos ante la liquidación de dos obligaciones pecuniarias recíprocas, que se compensan y extinguen en la parte concurrente, y que, en cuanto al exceso, se acuerda su satisfacción mediante una dación en pago de deuda, de modo que el obligado a pagar determinada cantidad no entrega ese importe en dinero sino que en su lugar transmite su cuota indivisa sobre determinadas fincas a quienes tenían derecho a cobrar dicha cantidad. Por tanto, y con independencia de que la sentencia habla de acrecimiento de cuotas entre coherederos, en realidad estamos ante una auténtica transmisión de cuota indivisa de finca de un titular a otros. En relación con la normativa aplicable, como ha dicho este Centro Directivo en su Resolución de 28 de febrero de 2020 la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del

Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador en aquellos supuestos en que el dominio público costero no conste inscrito en el Registro de la Propiedad.

El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del art. 33). Cuando no se disponga de esta información la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección, así como la determinación de si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración. No obstante, esta determinación previa solo debe ser exigible a aquellas fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, Resolución de 23 de abril de 2018), o que se desprendan del propio título inscribible, linden con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres (arts. 15 de la Ley de Costas y 35 y 36 del Reglamento General de Costas).

Resolución de 12-11-2020

BOE 25-11-2020

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2.

COMUNIDAD HEREDITARIA: ACTOS DE DISPOSICIÓN.

El recurso no puede prosperar. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (*vid.* por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de trácto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (art. 20 LH). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. arts. 2 y 17 LH).

Mientras que no se realice liquidación de la sociedad de gananciales y la partición de la herencia y se adjudiquen bienes concretos a herederos determinados existe una comunidad postganancial y hereditaria de la que no solo forman parte el cónyuge sobreviviente y los herederos del titular registral, sino todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alfcuota.

En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente

como una «*pars bonorum*», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «*pars valoris bonorum*». De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición. El Tribunal Supremo confirma (véase Sentencia de 7 de marzo de 2012) que la venta de bienes, propiedad de comunidad hereditaria, por alguno solo de los coherederos, sin consentimiento de los demás, antes de la partición es ineficaz, por aplicación combinada de los artículos 397 y 1261 CC al implicar la disposición de la cosa común por uno solo de los partícipes una alteración que requeriría el consentimiento de los demás. La misma solución es por tanto aplicable a cualquier otro acto dispositivo como puede ser la constitución de una hipoteca, por lo que no podrá ser inscrita mientras no lo ratifique el legitimario cuyo consentimiento se ha omitido.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 01-09-2020

BOE 2-10-2020

Registro Mercantil de Cádiz, número I

PRINCIPIO DE LEGALIDAD: TÍTULO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO. HOMOLOGACIÓN JUDICIAL NO ALTERA EL CARÁCTER PRIVADO DEL DOCUMENTO Y DEBE ELEVARSE A ESCRITURA PÚBLICA

El título objeto de la calificación impugnada en el presente expediente es un mandamiento expedido en procedimiento judicial sobre liquidación de régimen económico matrimonial y división de herencia, en el cual se homologó una transacción entre demandantes y demandados, disponiéndose en dicho mandamiento el cese del administrador de la sociedad y el nombramiento de cuatro administradores mancomunados. La registradora suspendió la inscripción solicitada, entre otros defectos, porque, a su juicio, el documento presentado no constituye título inscribible. La mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, según reiterada doctrina de la DGRN, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública si se pretende su incorporación a los libros del Registro. La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos. La homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. La recurrente argumenta únicamente respecto al defecto indicado, según el cual la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso que, iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al registro, según reiterada doctrina de la Dirección General, debiendo