

RESUMEN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 14-11-2019

BOE 3-12-2019

Registro de la Propiedad de Altea.

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: AUTO DE HOMOLOGACIÓN DE TRANSACCIÓN JUDICIAL.

Se debate en este expediente la posibilidad inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan que una de ellas renuncia a la nuda propiedad que ostentaba sobre una determinada finca en favor de su hermana que era la usufructaria.

Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (art. 1817 CC). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y

la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (art. 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (art. 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

Resolución de 14-11-2019

BOE 3-12-2019

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

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

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, 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. Según el citado artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

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 este caso pueden entenderse suficientemente justificadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. A tal efecto es determinante la existencia de pretensiones incompatibles de inscripción de representación gráfica tanto de uno como otro titular.

Resolución de 15-11-2019

BOE 3-12-2019

Registro de la Propiedad de Logroño, número 2.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INEXISTENCIA DE DOBLE TÍTULO EN LOS CASOS DE DERECHO DE TRANSMISIÓN.

En el proceso de inmatriculación del 205 de la Ley Hipotecaria, en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por

el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

En los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia. Esta afirmación no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados *«ad hoc»* de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

Por tanto, lo que debe estudiarse en el presente caso, es si la escritura objeto de recurso recoge dos transmisiones, como entiende el recurrente al afirmar que hubo aceptación tácita de la herencia por parte de la viuda, o una sola transmisión, como parece entender el registrador al exigir que se aporte el título previo de adquisición del primer fallecido. En el ámbito registral la aceptación tácita no puede admitirse, siendo necesaria forma documental pública, tal y como exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, como se pronunció este Centro Directivo en resolución de 21 de enero de 1993 exigiendo que la aceptación conste en documento público, siendo solo admisible la aceptación tácita, cuando se trate de escritura pública que tenga por objeto otro acto que *«ex lege»* tenga valor equivalente, como ocurre en la disposición de un bien hereditario concreto (art. 999 CC); por lo que, no habiendo quedado acreditada la aceptación de la herencia en la forma señalada, opera el *«ius transmissionis»* del artículo 1006 del Código civil.

En relación con el derecho de transmisión, la doctrina de este Centro Directivo, siguiendo la del Tribunal Supremo, ha considerado que «los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de este a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante».

El segundo defecto, relativo a la exigencia registral de aportación de los títulos de la sucesión hereditaria debe ser igualmente confirmado, pues el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, acertadamente invocado por el registrador en su nota de calificación, señala que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero

abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) núm. 650/2012».

Resolución de 20-11-2019

BOE 10-12-2019

Registro de la Propiedad de Madrid, número 38.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SUPUESTOS EN LOS QUE EL TITULAR REGISTRAL HA FALLECIDO.

Como se ha señalado en resoluciones anteriores (*vid.* resoluciones citadas en los «Vistos») el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de trámite sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

En cuanto a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que este Centro Directivo había exigido, para poder considerar cumplimentado el trámite sucesivo (cfr. art. 20 de la LH y 166.1 del Reglamento Hipotecario, por analogía), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral. Sin embargo, con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011, citadas en los «Vistos»), que la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de trámite sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Cabe plantearse diferentes posibilidades: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de aquel, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra estos indicando sus circunstancias personales (art. 166.1, párrafo primero, RH), sin que se precise en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.

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, 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 trámite sucesivo, bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

Resolución de 20-11-2019

BOE 10-12-2019

Registro de la Propiedad de Sueca.

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

El artículo 199 regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. 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, 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 fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de una de las mismas. Dudas que confirman los datos y documentos que obran en el expediente. No puede ser tenida en cuenta la alegación del recurrente de que el colindante dio su conformidad verbal a la representación gráfica cuya inscripción se solicita, pues tal y como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y de numerosas resoluciones de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de mayo de 2010 y 29 de septiembre de 2016, entre otras) los medios de que se puede valer el registrador en el ejercicio de su función calificadora se limitan, también con las matizaciones que resultan de las resoluciones citadas, a lo que resulte de los documentos presentados y del contenido del Registro.

Y finalmente, por lo que se refiere a la alegación de haberse logrado la usucapición de la mayor cabida que resulta de la representación gráfica aportada manifestada por el recurrente, siguiendo la resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2014, podemos afirmar que se ha reiterado en innumerables ocasiones (*vid.*, por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), que la apreciación de la prescripción es tarea reservada a los órganos jurisdiccionales, doctrina que

inicialmente elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva, ha sido extendida también a la adquisitiva (*vid.* Resolución de 7 de marzo de 2018).

Resolución de 20-11-2019

BOE 10-12-2019

Registro de la Propiedad de Benabarre.

REQUISITOS FISCALES: PRESUPUESTO PARA LA CALIFICACIÓN. PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitable no sujeción al impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal —como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)—, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes —en este caso, de la comunidad autónoma y los municipales— los que podrán manifestarse al respecto. Por todo ello, no cabe sino confirmar la nota de calificación en cuanto a este extremo.

Ahora bien, en la calificación recurrida objeto de este expediente la registradora, a pesar de concurrir el supuesto de hecho previsto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria que, como se ha visto, determina una suspensión de la calificación, no obstante ello advierte de la existencia de un obstáculo de fondo para la práctica de la inscripción interesada, en los términos antes vistos, lo cual es posible y admisible, en vía de principios, por razones de economía procedural.

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, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

De la escritura calificada no resulta solicitud expresa relativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, si bien esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a) de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se

rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que concurre en el presente caso.

En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a la existencia de posibles negocios no documentados.

Resolución de 20-11-2019

BOE 10-12-2019

Registro de la Propiedad de La Bañeza.

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: DOCUMENTOS EXIGIBLES PARA INICIARLO.

El artículo 199 regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. Del tenor literal del primer párrafo de este precepto se deduce que para iniciar este expediente basta aportar como único documento público la citada certificación catastral. La exigencia de un documento público adicional para iniciar este expediente registral carece de apoyo en el citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009) que, ya antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, señaló que la instancia privada no es el documento inscribible, sino que «la misma lo único que representa es la solicitud y la voluntad de varios copropietarios de cambiar la descripción de la finca, ya que el título de la rectificación debe entenderse que sería el documento notarial, judicial o administrativo en que fundara inmediatamente su derecho el solicitante de la rectificación (cfr. arts. 3 de la Ley y 33 de su Reglamento)», y por tanto, en el caso de este recurso, lo será la certificación catastral de la que resulta la representación gráfica y consecuente rectificación descriptiva que pretende inscribirse.

Resolución de 20-11-2019

BOE 10-12-2019

Registro de la Propiedad de Madrid, número 14.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

Es la propia legislación hipotecaria la que regula y recoge, dentro de la normativa dedicada el recurso contra la calificación, las debidas notificaciones a efectuar por el registrador en su labor calificadora. Así establece el artículo 322 de la ley indicada: «La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido».

Ha de partirse, una vez más, del principio de tracto sucesivo como garante de los intereses y derechos que ostentan los titulares registrales. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha

de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. arts. 20 y 40 LH), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. art. 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 LH).

En un caso como el ahora analizado, el control de la calificación registral ha puesto de manifiesto que dicha intervención no se ha producido, por lo que el defecto debe ser mantenido, en los términos apreciados por el registrador en su nota. Es de reseñar que no es suficiente, a los efectos de un eventual cumplimiento del principio de trato sucesivo que el interesado declare o mencione que los títulos intermedios de adquisición existen y que justificarían el cumplimiento del mismo, sino que como transmisiones o alteraciones independientes deberán ser justificadas y constatadas que el procedimiento se ha seguido contra causahabientes de los titulares registrales, toda vez que debe señalarse que las resoluciones judiciales producen efectos entre las partes procesales, pero no frente a terceros (cfr. art. 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Resolución de 21-11-2019

BOE 24-12-2019

Registro de la Propiedad de Algete.

DIVISIÓN DE FINCAS: DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA. DIVISIÓN DE FINCAS: GEOREFERENCIACIÓN.

Es conocido que las comunidades autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo —fundamento jurídico 5— y 164/2001, de 11 de julio —fundamento jurídico 4—), lo que en el caso de la Comunidad de Madrid se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 9/2001, de 17 de julio. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.a de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

Bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común y a las que se adjetivan como tumbadas tan solo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal. Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca —o derecho de vuelo— que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación.

A la segregación y división de terrenos se refiere 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, que impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas,

la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El artículo 28 de la misma ley, por su parte, hace lo propio respecto a las escrituras de declaración de obra nueva, con la salvedad de permitir, en su apartado cuarto, un procedimiento especial de inscripción, sin acreditación de autorización administrativa previa, respecto a las «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes».

La legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid, a diferencia de lo que sucede en otras legislaciones autonómicas (*vid. «ad exemplum»* artículo 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposición adicional segunda, apartado tercero, de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable, de la Comunidad Valenciana), no sujeta la división horizontal, como operación específica, a licencia de forma expresa. Sin embargo, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción cuando la división horizontal de las edificaciones se configura de tal modo que pueda suponer un acto equiparado a parcelación o a «cualesquiera otros actos de división» de parcelas o terrenos, a tenor del referido artículo 151.

No tratándose de supuestos en los que se produzcan asignaciones de uso exclusivo de los elementos comunes de la finca, o de participaciones indivisas que den derecho a la utilización exclusiva de una porción concreta de finca, los cuales se encuentran recogidos en el apartado 2 de este mismo artículo, y que solo son posibles si reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, ni dándose los supuestos de excepción previstos en la misma norma transcrita (superficies de la parcela calificadas de dominio público, adscritas a un uso público, etc.), no cabe, en principio, calificar la operación como acto de división, lo que permite excusar la exigencia de licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, en línea con las resoluciones judiciales antes citadas, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística, al amparo en este caso del artículo 151.1.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que se refiere a «cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo».

Puede concluirse con base en las anteriores consideraciones que se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada y se dota a los elementos independientes de tal autonomía (apreciación confirmada por las normas estatutarias previstas), que ha de entenderse que, no obstante la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes, se trata, al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, de una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento, de conformidad con el artículo 26, número 2, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que es necesaria la obtención de la licencia correspondiente. Lo que ocurre es que, en contra de lo que concluye el registrador, en el presente caso —en que existe fraccionamiento de terreno que es una de las notas características de los conjuntos inmobiliarios privados— se ha obtenido autorización por parte de la Administración compe-

tente como instrumento de control de la legalidad urbanística; autorización que debe considerarse como título administrativo habilitante, entendido como acto administrativo de naturaleza reglada.

La aportación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, ya sea a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, ya a través de representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva, como en el caso presente, resulta preceptiva en los casos en que se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, y, por tanto, en casos como el presente en que la operación formalizada, según lo anteriormente expuesto, obedece a un acto equivalente a la parcelación de terrenos —cfr. artículos 9.1.b) y 10.3 de la Ley Hipotecaria—. Cabe rectificar la superficie registral atribuida a las fincas objeto de parcelación para adecuarla a la resultante de la representación gráfica georreferenciada aportada; pero, aun cuando sea deseable, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. arts. 203 y 205 Ley Hipotecaria), y así lo ha afirmado reiteradamente esta Dirección General (*vid. Resoluciones de 8 de junio y 20 de diciembre de 2016 y 13 y 27 de julio y 19 de diciembre de 2017, entre otras*). Por tanto, es suficiente que exista identidad de la finca y que resulte clara la voluntad de inscribir la representación gráfica, de manera que la descripción será, en definitiva, la que resulte de esta.

Resolución de 21-11-2019

BOE 24-12-2019

Registro de la Propiedad de Mahón.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

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. Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación.

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. Por tanto, solo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador.

Practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su rectificación, bien mediante el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público, o bien mediante la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. arts. 18 y 19 bis LH).

Resolución de 21-11-2019

BOE 24-12-2019

Registro de la Propiedad de Madrid, número 20.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: RÉGIMEN DE LA PROHIBICIÓN DE DISPONER RD 801/2005.

El artículo 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, dispone que quedan sujetas a prohibición de disponer todas las compraventas acogidas al Real Decreto 801/2005, hayan o no obtenido ayudas financieras o préstamo acogido. Pero si además han obtenido ayudas financieras o préstamos la supresión de la prohibición de disponer exige la devolución de esas ayudas, en los términos que resultan de los apartados 3 a 5 del citado Real Decreto 801/2005.

Respecto a la circunstancia de que el adquirente sea la propia Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. plantea la cuestión de si a ella no le sería aplicable la prohibición porque en caso de venta no se le presume un ánimo lucrativo sino favorecer a personas que reúnan las condiciones exigidas legalmente a precio de Vivienda de Protección Oficial (VPO). Sin embargo, no es cancelable la nota marginal porque la prohibición tiene lugar sucesivamente en cada adquisición durante todo el tiempo del régimen de protección, dado que, por un lado, el artículo 13.2 utiliza la expresión «los compradores de viviendas acogidas a este Real Decreto, y por acogidas debe entenderse todo el tiempo del régimen de protección», y, por otro, el artículo 2.10 para las viviendas usadas considera acogidas las «adquisiciones segundas o posteriores (...) en siguientes transmisiones» por lo que afectaría también al posible futuro comprador a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., sin que le afecte evidentemente la prohibición de disponer a la propia Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

Resolución de 21-11-2019

BOE 24-12-2019

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

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN. SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO: FUNCIÓN DE FEDATARIO PÚBLICO. SEGREGACIÓN DE FINCA: LICENCIA.

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no solo

ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acrede adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exige la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes —en este caso, municipales— los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

De la literal dicción del apartado primero del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales se deduce con toda claridad que el hecho imponible está constituido por la transmisión de la propiedad o la constitución o transmisión de derechos reales, en los términos que resultan de ese precepto, por lo que una escritura de segregación, donación y agrupación es un claro supuesto de sujeción, en lo referente a la trasmisión por donación, por lo que este defecto debe ser confirmado.

La segunda cuestión que se plantea en el presente expediente es la relativa a la necesidad de legitimación notarial de las firmas del secretario del ayuntamiento que certifica y la del alcalde que emite el visto bueno. Este defecto debe ser revocado pues ninguna norma exige las firmas del secretario y, en su caso, del visto bueno del alcalde.

La tercera cuestión discutida en el presente expediente se refiere a la posibilidad de practicar una segregación cuando tanto la licencia municipal como el preceptivo informe del Servicio de Riqueza Territorial se refiere a la finca matriz con la descripción que resulta del Catastro, si bien del propio título se desprenden diferencias de cabida con la descripción tabular. Dicha cuestión ha sido ya resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras por la resolución de 12 de noviembre de 2013 citada tanto en la nota de calificación recurrida como en el propio recurso. De la misma se desprende que «se precisa adaptar la descripción autorizada, a la variación posterior por las partes de la superficie a segregar junto con la correspondiente al resto de finca matriz, a fin de lograr la plena coincidencia entre escritura pública, inscripción y licencia recabada, defecto que puede ser, por tanto, fácilmente subsanado».

Resolución de 21-11-2019

BOE 24-12-2019

Registro de la Propiedad de Madrid, número 53.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

En primer lugar conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de trato sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia esta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que este haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

La presunción *iuris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o a los procedimientos no seguidos contra el titular registral (arts. 20 y 38 LH). Tal doctrina en nada queda modificada por el hecho de resultar el demandado titular catastral de dicha cuota, al tratarse de un Registro administrativo de carácter fiscal cuya función es ajena a la determinación y publicidad del dominio y demás derechos reales.

Resolución de 22-11-2019

BOE 24-12-2019

Registro de la Propiedad de Tudela, número 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

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. Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación.

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. Por tanto, solo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador.

Practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su rectificación, bien mediante el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público, o bien mediante la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. arts. 18 y 19 bis LH).

Resolución de 22-11-2019
BOE 24-12-2019
Registro de la Propiedad de Valdepeñas.

AGUAS PRIVADAS: INSCRIPCIÓN.

Como cuestión preliminar previa debe recordarse la reiteradísima 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 y forma en el Registro, de forma que el registrador no pudo examinarlos a la hora de emitir su calificación.

En cuanto al primero de los defectos señalados por la registradora, la falta de identificación de la finca sobre la que ha de practicarse la inscripción, como señaló la Resolución de 13 de noviembre de 2018 es necesario que el documento judicial a inscribir contenga referencia certera respecto de la finca registral sobre la que se deben practicar los correspondientes asientos. La sentencia presentada a inscripción declara «el derecho del demandante a seguir aprovechando las aguas privadas subterráneas que se han venido usando antes del 1 de enero de 1986 con la captación ubicada en la parcela número 4 del polígono 81 del término municipal de Valdepeñas, con destino a riego de la citada parcela en una superficie de 2 hectáreas, 57 áreas y 27 centíreas, y una dotación de 2271 metros cúbicos por hectárea y año». Se identifica por tanto la porción de terreno sobre la que recae dicho derecho únicamente por medio de la identificación de una parcela catastral y de su superficie, sin identificar la finca registral y sin que se contengan las demás circunstancias descriptivas de la finca que exige la legislación hipotecaria. La registradora no puede decidir de oficio cuál es la finca registral sobre la que ha practicarse la inscripción, como se desprende del principio hipotecario de rogación, sino que ha de quedar identificada por medio de la documentación presentada.

Existen varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua: a) agua inscrita como finca independiente, en propiedad; b) agua inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de

la finca de que forme parte o en la que esté situada; c) derecho a beneficiarse (cualidad del predio dominante) de aguas de propiedad ajena, situadas en otra finca o inscritas ellas mismas como finca independiente (predios sirvientes en ambos casos); d) agua inscrita en propiedad en favor de una comunidad especial considerada como entidad con personalidad propia; e) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad como finca independiente, y f) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca a que se destina (que debe pertenecer al titular de la cuota).

En el supuesto al que se refiere el presente recurso se trata de un derecho de aprovechamiento de aguas privadas subterráneas preexistente a la Ley de Aguas de 1985, que entró en vigor el 1 de enero de 1986, con captación en una determinada finca y con destino al riego de la misma —y cuya vigencia ha sido declarada mediante sentencia—, al que era aplicable la disposición transitoria tercera de la Ley de Aguas de 1985. Esta propiedad privada existente al entrar en vigor dicha ley podrá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, tanto si ya había tenido acceso al Registro antes de dicha vigencia como si se pretendiera inmatricularla. Sin embargo, tanto en el supuesto de primeras como de segundas inscripciones, será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. art. 33 RH), el complementario consistente en la certificación del organismo de cuenca o Administración hidráulica de comunidad autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, y la certificación negativa de inscripción en el Registro de Aguas. La presentación, en su caso, de la certificación de inclusión en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas es necesaria para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La naturaleza y contenido del derecho del titular será diferente en función de si en su día el interesado optó o no por acreditar su derecho para inscribirlo en el Registro de Aguas en el plazo de tres años legalmente establecido. De ahí que lo que haya que acreditar para la inscripción en el Registro de la Propiedad sea no tanto la inscripción el Registro de Aguas, sino precisamente la falta de inscripción en el mismo en dicho plazo, pues es determinante para precisar el alcance y contenido del derecho a inscribir. Junto a ello ha de acreditarse también en este caso, como ya se ha expuesto antes y han establecido las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de abril de 2005 y 18 de julio de 2018, la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas, como resulta de la disposición transitoria cuarta del texto refundido de la Ley de Aguas de 2001 y de los artículos 84 y 85 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Resolución de 22-11-2019

BOE 24-12-2019

Registro de la Propiedad de Nules, número 1.

ANOTACIÓN DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA LEC: POSIBLE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 210 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones (cfr. resoluciones

citadas en los «Vistos» de la presente) quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. En definitiva, con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la resolución 30 de noviembre de 2005, quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas y que no cabe su cancelación por caducidad.

Finalmente cabe señalar que en última instancia será aplicable el artículo 210 de la Ley Hipotecaria cuando dice: «Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía». Al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le podría ser de aplicación este precepto, aunque no se ha justificado que sea aplicable en el supuesto de hecho de este expediente.

Resolución de 22-11-2019

BOE 24-12-2019

Registro de la Propiedad de Madrid, número 5.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL DERECHO HA DE ESTAR INSCRITO A NOMBRE DEL DISPONENTE.

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 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). 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).

En el presente caso, según resulta del historial registral de las fincas, el vendedor que suscribió el contrato privado con el causante ya no ostenta titularidad registral alguna sobre la finca referida, por haber realizado ya otras ventas inscritas. Por ello, el recurso no puede prosperar habida cuenta del referido principio de trato sucesivo, y también del principio de prioridad, pues inscritos en el Registro varios títulos traslativos de porciones indivisas de un local, no puede inscribirse un documento, aunque sea de anterior fecha, que afecta a los derechos inscritos sin consentimiento de sus titulares (cfr. art. 17 LH).

Resolución de 26-11-2019

BOE 27-12-2019

Registro de la Propiedad de Santa María de Guía.

PROHIBICIONES DE DISPONER: INSCRIPCIÓN.

La calificación debe confirmarse. La posibilidad de constituir un derecho de usufructo con carácter personalísimo, intransmisible e indisponible resulta totalmente incontrovertible pues, con base en el criterio de «*numerus apertus*» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no solo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innombrado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. arts. 2.2.o LH y 7 RH), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. arts. 392, 467, 470 —estos dos últimos relativos al usufructo—, 523, 594 y 1648.2.o CC) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. arts. 11, 23 y 37 LH). No obstante, el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes.

Con carácter general, cabe recordar la doctrina sobre la configuración registral de las prohibiciones de disponer que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la clásica resolución de 20 de diciembre de 1929 hasta la más reciente de 27 de febrero de 2019. Conforme a esta doctrina, las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiario por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva («*ius disponendi*») de su titular (cfr. Resolución de 13 de octubre de 2005). Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzados, sino tan solo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido *mortis causa* o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso.

Vista esta doctrina general perfectamente asentada y establecida, el caso concreto objeto de este expediente no plantea problemas en cuanto a la identificación de la naturaleza voluntaria y onerosa del acto en el que se estableció la prohibición (compraventa del derecho real de usufructo), y, en consecuencia, respecto de la imposibilidad de que las prohibiciones de disponer pactadas puedan acceder al Registro de la Propiedad, pues la interpretación de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria es clara: se admite la posibilidad de registrar las prohibiciones de disponer cuando tengan su origen en actos a título gratuito, pero no si derivan en actos onerosos.

Resolución de 27-11-2019

BOE 27-12-2019

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

PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: 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.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 199 y 201 LH y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras). Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por todo lo expuesto, resulta correcta la actuación de la registradora a la vista del informe de la Administración, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerçiten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa.

Resolución de 27-11-2019

BOE 27-12-2019

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

PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: 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.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 199 y 201 LH y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras). Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), esta protección que la Ley otorga al

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

Por todo lo expuesto, resulta correcta la actuación de la registradora a la vista del informe de la Administración, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa.

Resolución de 28-11-2019

BOE 27-12-2019

Registro de la Propiedad de Estella-Lizarra.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO ENTRE VARIAS FINCAS.

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

Con independencia de las diferencias que, en abstracto puedan apreciarse entre los conceptos de valor y precio, lo cierto es que en el presente caso se fija en el mismo acto el valor concreto que se atribuye a cada una de las dos fincas vendidas, por lo que resulta inequívocamente que dicho valor es equivalente al precio que por cada finca se debe pagar. Por ello, el registrador puede tomar tales valores para reflejar en el asiento registral la distribución del precio entre las dos fincas vendidas, y ello sin necesidad de acudir a presunción alguna pero sí mediante una correcta interpretación de las distintas cláusulas del título, no solo literal, sino también teleológica y sistemática.

Resolución de 28-11-2019

BOE 27-12-2019

Registro de la Propiedad de Alcorcón, número 2.

ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO PRIVADO: *RENOVATIO CONTRACTUS*. DERECHO DE SUPERFICIE: SOBRE PARTE DE UNA FINCA.

La elevación a público de un documento privado no solo tiene eficacia meramente recognoscitiva, sino que también puede tener una eficacia complementadora del negocio, a modo de «*renovatio contractus*». Y de lo que no cabe duda es que es título inscribible, siempre que cumpla con los principios estructurales del sistema registral, entre ellos el principio de tracto sucesivo,

como ocurre en el caso de este expediente en el que se acompaña la escritura de cesión contractual entre quien eleva a escritura pública y quien otorgó el documento privado.

De los términos de la escritura de elevación a público de documento privado complementada por diligencia de la misma fecha (en la que las partes definen la ubicación concreta del derecho de superficie), e incluso de la escritura de constitución de la hipoteca sobre la finca, de la que resulta que no se extiende la hipoteca al derecho de superficie, resultan todos los elementos necesarios para la inscripción de este derecho de superficie: voluntad actual de constituir un derecho real de superficie sobre finca ajena, su duración (99 años a partir del día del otorgamiento de la escritura —que será la de elevación a público—), ubicación exacta del derecho de superficie constituido y precio pagado por los derechos de superficie, así como del de la cesión posterior de los mismos en favor de quien formaliza el derecho.

Tan solo la referencia a la obligación de realizar la segregación futura de la parcela afectada por el derecho de superficie carece de trascendencia real y debe ser objeto de denegación (arts. 2 y 98 LH y 9 RH). Mientras tanto el derecho de superficie puede ser inscrito sin llevar a cabo la segregación del terreno. Al respecto tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce —reales o personales— concretados a una sola porción material de la finca.

Finalmente, en cuanto a la necesidad de georreferenciación obligatoria del derecho de superficie debe también estimarse el recurso, pues esto solo es obligatorio para determinados supuestos, como ocurrirá en el caso de la segregación de la finca (cfr. art. 9 LH) que como vemos no es exigible en este momento, o en los casos de declaración de obra nueva finalizada.

Resolución de 28-11-2019
BOE 27-12-2019
Registro de la Propiedad de Hoyoos.

PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA: 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.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modifi-

cación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 199 y 201 LH y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras). Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En el caso de este recurso, el registrador expone fundadamente una serie de circunstancias que pueden motivar dudas de identidad, según ha quedado expuesto en los hechos y se reseña en el fundamento primero de esta resolución. Sin embargo, del análisis de tales circunstancias resulta que el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de tramitar el expediente. En efecto, en primer lugar, la magnitud de la diferencia de superficie no puede impedir la tramitación del expediente salvo que concorra una desproporción tal que impida identificar el recinto a que se refiere la finca registral con la representación gráfica (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto de 2018 o 17 de octubre de 2019), lo cual no sucede en este expediente, ni tampoco la nota de calificación se pronuncia en este sentido. En segundo lugar, en cuanto al cambio de naturaleza de parte de la finca, tampoco puede considerarse como circunstancia determinante de la existencia de dudas de identidad, toda vez que se aporta un certificado municipal relativo a la correspondencia de las fincas registrales que se agrupan con tres parcelas catastrales, dos de las cuales constan como urbanas en Catastro, siendo la superficie de estas coincidente con la parte de finca que figura como urbana en el título. En tercer y último lugar, procede recordar que, en cuanto a la circunstancia de proceder la finca de una operación de segregación, en diversas resoluciones de este Centro Directivo que invoca el recurrente (cfr. «Vistos»), ya se afirmó que «aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia».

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2018), el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el expediente correspondiente. En definitiva, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el expediente cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público y de los titulares de fincas colindantes que pudieran resultar perjudicados, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho presunto dominio público o de fincas colindantes o eventuales negocios jurídicos no documentados.

Resolución de 28-11-2019

BOE 27-12-2019

Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, número 1.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: SENTIDO DEL CARÁCTER DE UNITARIA. SEGREGACIÓN: NECESARIA APORTACIÓN DE BASE GRÁFICA.

En todo caso debe destacarse que la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar una primera calificación (cfr. Resolución de 4 de octubre de 2017). A pesar de las alegaciones del recurrente que afirman que los defectos de la nueva calificación no se refieren a la escritura complementaria, lo cierto es que dicha escritura se refiere a una nueva descripción de las fincas, lo que es precisamente objeto de la calificación al exigirse en esta la georreferenciación de las fincas en formato GML. A ello cabe añadir que en el presente caso la segunda nota de calificación no está dictada por el mismo registrador que la primera, sino por otro distinto, que actúa como registrador accidental, por lo que, dado que cada registrador califica bajo su responsabilidad, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, un registrador no está vinculado por sus propias notas de calificación previas, pero menos aún lo está por las de otros registradores distintos.

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. No cabe sino confirmar el defecto señalado en la calificación registral consistente en la falta de aportación de la georreferenciación de las fincas resultantes, tanto segregadas como resto, en el formato GML exigido por la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, sin que a tales efectos sea suficiente la aportación de las coordenadas UTM en soporte papel, como sostiene el recurrente.

En cambio, respecto del último defecto recurrido, el recurso sí ha de prosperar. Este defecto consiste, según el registrador, en que «constando diversas parcelas catastradas a nombre de persona distinta de la titular registral, debe aportarse el impreso de solicitud al Catastro de rectificación de la titularidad catastral». El registrador no cita ningún precepto normativo en el que fundamentar tal defecto. Además, lo cierto es que para la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales no hay precepto alguno que imponga como requisito la coincidencia entre el titular registral y el titular catastral del inmueble. Y es que la posible divergencia de titulares no afecta ni condiciona el objetivo legal de la coordinación gráfica entre el Registro y el Catastro perseguido por la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

Resolución de 29-11-2019

BOE 8-1-2020

Registro de la Propiedad de Fuengirola, número 1.

HIPOTECA: NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN.

Son varios datos que, de forma reiterada y cumulativa, presuponen y por tanto implican necesariamente que si el notario ha autorizado la escritura de

préstamo hipotecario, ello es porque previamente ha controlado la coincidencia de las condiciones del mismo con las comunicadas por la entidad a efectos informativos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada: a) El notario, en el acta, ha debido informar y asesorar individualizadamente sobre las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), con referencia expresa a cada una —artículo 15.2.c—. b) De acuerdo con el mismo artículo 15.2, el notario solo procederá a la autorización del acta previa a la formalización del préstamo hipotecario cuando haya verificado la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1, entre los cuáles se encuentra la FEIN del préstamo, junto a otros elementos imprescindibles. c) Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5. d) Al reseñar el acta en la escritura se debe hacer constar de forma expresa, como se ha indicado, «la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo». Esta afirmación se contrae, entre otras cosas, al hecho de que el prestatario haya recibido la FEIN, y, de nuevo, ello solo puede hacer referencia a la FEIN del préstamo que se formaliza en dicha escritura, no a otra diferente.

Sin duda, la buena técnica notarial exige que se motive expresa y adecuadamente la decisión de proceder a la autorización de la escritura de préstamo, reseñando, al menos de forma genérica pero clara, los controles sobre la transparencia material que el notario ha realizado con carácter previo a dicha autorización. Ahora bien, ello no significa que se deba exigir, como si de fórmulas rituales se tratara, la mención expresa del cumplimiento de cada uno de los detalles que en su conjunto configuran esa imprescindible transparencia, entre ellos la coincidencia de las condiciones del préstamo con las comunicadas en la FEIN.

Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley —número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización—), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley. Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede ser revisado por el registrador.

Resolución de 29-11-2019

BOE 8-1-2020

Registro de la Propiedad de Logroño, número 2.

HIPOTECA: NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN.

Son varios datos que, de forma reiterada y cumulativa, presuponen y por tanto implican necesariamente que si el notario ha autorizado la escritura de

préstamo hipotecario, ello es porque previamente ha controlado la coincidencia de las condiciones del mismo con las comunicadas por la entidad a efectos informativos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada: a) El notario, en el acta, ha debido informar y asesorar individualizadamente sobre las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), con referencia expresa a cada una —artículo 15.2.c—. b) De acuerdo con el mismo artículo 15.2, el notario solo procederá a la autorización del acta previa a la formalización del préstamo hipotecario cuando haya verificado la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1, entre los cuales se encuentra la FEIN del préstamo, junto a otros elementos imprescindibles. c) Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5. d) Al reseñar el acta en la escritura se debe hacer constar de forma expresa, como se ha indicado, «la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo». Esta afirmación se contrae, entre otras cosas, al hecho de que el prestatario haya recibido la FEIN, y, de nuevo, ello solo puede hacer referencia a la FEIN del préstamo que se formaliza en dicha escritura, no a otra diferente.

Sin duda, la buena técnica notarial exige que se motive expresa y adecuadamente la decisión de proceder a la autorización de la escritura de préstamo, reseñando, al menos de forma genérica pero clara, los controles sobre la transparencia material que el notario ha realizado con carácter previo a dicha autorización. Ahora bien, ello no significa que se deba exigir, como si de fórmulas rituales se tratara, la mención expresa del cumplimiento de cada uno de los detalles que en su conjunto configuran esa imprescindible transparencia, entre ellos la coincidencia de las condiciones del préstamo con las comunicadas en la FEIN.

Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley —número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización—), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley. Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede ser revisado por el registrador.

Resolución de 29-11-2019

BOE 8-1-2020

Registro de la Propiedad de Lavecilla-Cistierna.

INSTANCIA PRIVADA: NECESIDAD DE LEGITIMACIÓN DE FIRMA O RATIFICACIÓN ANTE EL REGISTRADOR. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

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 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 (cfr. las Resoluciones 9 de mayo de 2003 y 4 de julio de 2013).

Hay que recordar que 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, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las resoluciones citadas en el apartado «Vistos»), 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.

Resolución de 29-11-2019

BOE 8-1-2020

Registro de la Propiedad de Corralejo.

DOMINIO PÚBLICO: PROTECCIÓN A TRAVÉS DEL REGISTRO Y EN PARTICULAR EN EL PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Como ya se indicó por este Centro Directivo en su Resolución de fecha 15 de marzo de 2016 y ha reiterado en otras muchas posteriores, la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución. En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (*vid. arts. 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*), dado que de esta forma estos gozarán de la máxima protección posible.

Pero 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 desliniado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: *vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico séptimo*), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso y no solo en los respectivos ámbitos sectoriales a que se refieren las leyes especiales antes citadas (costas, montes,

carreteras, suelo, etc.), el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas, o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas, cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

El deslinde será, pues, necesario para poder inmatricular la finca a favor de la Administración pública titular del demanio (sin perjuicio de la posible existencia de otros títulos inscribibles: *vid. arts. 206 LH y 37 de la citada Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas*), pero no para impedir la inmatriculación de la finca como propiedad privada del promovente si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión corroborada por informe técnico de la Administración, pues en este aspecto, y en el contexto de la normativa tutiva del demanio público antes examinada. Quedan a salvo para la parte recurrente las acciones que estimen le asistan en defensa de sus derechos frente a la citada Administración por la vía administrativa (incluida la solicitud de la incoación de un expediente de deslinde administrativo) o judicial que legalmente corresponda.

En el presente caso, por tanto, no es necesario valorar la eficacia de la licencia concedida, que goza de presunción de validez, cuando la misma aparece discutida por un escrito posterior del alcalde en representación del Ayuntamiento, anunciando su intención de proceder a su revisión, puesto a los efectos de la calificación registral de la representación gráfica alternativa aportada concurre uno de los supuestos legales que justifican por sí solo su denegación, como es la «possible invasión del dominio público» —artículo 9 de la Ley Hipotecaria—, puesta de manifiesto motivadamente en el citado informe municipal que es la forma de intervención administrativa considerada como suficiente por el legislador en el procedimiento registral regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la resolución administrativa, en revisión o eventual deslinde, o judicial, que posteriormente pueda recaer con carácter definitivo.

Resolución de 29-11-2019

BOE 8-1-2020

Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga.

DOBLE INMATRICULACIÓN: HA DE SER QUE EL REGISTRADOR APRECIE LA COINCIDENCIA.

La concentración parcelaria consta regulada con detalle en el título VI del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y como señala su artículo 173 tiene como «primordial finalidad la constitución de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas». Conforme al artículo 230, su principal efecto jurídico, por virtud del principio de subrogación real, es el de que «el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración pasarán a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo del modo y con las circunstancias que establece la presente Ley». Otra manifestación del principio de subrogación real la contiene el artículo 233.2 cuando prevé que «los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las fincas de reemplazo». Por todo ello, como señaló el Tribunal Supremo en su Sentencia 29 de septiembre de 1986, la naturaleza jurídica de la concentración parcelaria «es la de una subrogación real o conversión legal caracterizada por la inmutabilidad del elemento subjetivo. En

consecuencia, la parcela de reemplazo es el objeto en que reaparecen los derechos de dominio y demás derechos reales y situaciones jurídicas que tuvieron por base las parcelas sujetas concentración», por lo que, por ejemplo, como era el caso analizado en dicha sentencia, el legado de fincas concentradas recae sobre las de reemplazo.

En consecuencia, tiene razón la recurrente, y no discrepa de ello la registradora, cuando alega que las situaciones de doble inmatriculación que se generan a consecuencia de una concentración parcial se pueden solucionar haciendo uso del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Pero también es cierto que el primer requisito para que se pueda practicar la nota marginal de constancia de la situación de doble inmatriculación es que, conforme al artículo 209, el registrador «apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial». Por todo ello, la nota de calificación negativa de la registradora por la que deniega iniciar el expediente de doble inmatriculación por no constarle acreditada la existencia de la misma entre las concretas fincas alegadas por las interesadas, así como la negativa a rectificar la titularidad de la finca de reemplazo sin consentimiento de su titular registral, ha de ser plenamente confirmada, y desestimado el recurso.

Resolución de 28-11-2019

BOE 14-1-2020

Registro de la Propiedad de Jijona.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN

En relación a la denegación del asiento de presentación, este Centro Directivo ha entendido (cfr., resolución de 17 de mayo de 2018 que resuelve un caso similar) 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. No es objeto de este recurso ni las cuestiones relativas a honorarios que se impugnan ante la Junta Nacional del Colegio de Registradores (cfr. regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad), ni las manifestaciones que realiza la recurrente relativas a una posible, según su opinión, actuación ilícita de las Administraciones públicas. Lo que no puede pretender la recurrente es que el registrador en su calificación, o esta Dirección General en alzada, se pronuncien y califiquen la existencia de delitos cuyo conocimiento está reservado constitucional y legalmente, a los tribunales de Justicia (*vid. Resoluciones de 8 de febrero de 1996, 14 de julio de 1998, 22 de febrero de 2000 y 18 de enero de 2003*).

En el año 2002 se inscribió un proyecto de equidistribución de las fincas afectadas en los términos que resultan de los citados artículos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Proyecto de equidistribución, que fue objeto de previa calificación y cuya inscripción queda al amparo de los tribunales, conforme a los artículos 1 y 38 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 Hipo-

tecaria, 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. Por tanto, solo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. En el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador.

Resolución de 29-11-2019

BOE 8-1-2020

Registro de la Propiedad de Tarragona, número 3.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. PRECEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ESPECIALIDADES EN EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO.

Con carácter previo, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual 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. No basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse. La argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. El momento procedural, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (art. 19 bis LH) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe.

El ejercicio de esta acción real puede llevarse a cabo mediante el procedimiento ejecutivo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que para los bienes hipotecados prevén los artículos 681 y siguientes. El acreedor puede igualmente realizar el valor del bien hipotecado mediante venta ante notario, si así se hubiera pactado (art. 129 LH). Las especialidades establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria para el ejercicio de la denominada acción directa implican que el procedimiento se lleva a cabo en base a los pronunciamientos del Registro de la Propiedad y con casi total ausencia de fase cognitiva contribuyendo a la mayor celeridad y agilidad de la ejecución. Nada obsta, sin embargo, para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedural).

Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes (...».

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. Ahora bien, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria.

Resolución de 2-12-2019

BOE 21-1-2020

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 4.

CONCURSO DE ACREDITORES: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN.

Las facultades del deudor concursado en orden a la administración y disposición sobre sus bienes varían según la fase o estado del procedimiento concursal de que se trate. Así, y de forma sintética, durante la fase común, el deudor estará sometido al régimen de intervención, en cuyo caso conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de estas a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad (art. 40.1 de la Ley Concursal), o de suspensión, en cuyo caso se suspenderá el ejercicio por el deudor de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, siendo sustituido por los administradores concursales (art. 40.2 de la Ley Concursal). Ahora bien, cualquiera que sea el régimen, ya sea de intervención, ya de suspensión al que quede sometido el deudor en relación con las facultades de administración y disposición sobre sus bienes, lo cierto es que no hay limitación alguna en la Ley Concursal a propósito de la clase de negocios jurídicos que puedan formalizarse durante esa fase. Durante la fase de convenio, la posibilidad de formalizar préstamos o créditos hipotecarios queda fuera de toda duda. Sin embargo, la situación cambia con la apertura de la fase de liquidación. Durante esta fase, calificada por la exposición de motivos de la Ley Concursal como una solución subsidiaria, dados los efectos más severos que produce, que opera cuando no se alcanza o se frustra la de convenio, no solo queda el deudor sujeto al régimen de suspensión del ejercicio de sus facultades de administración y disposición sobre su patrimonio (art. 145.1), sino

que además la clase de negocios jurídicos que se puedan formalizar durante esta fase son notablemente más restrictivos que durante la fase común del concurso.

En vía de principio, la constitución de una hipoteca no puede calificarse como operación liquidatoria. En efecto, por tales operaciones se entienden todas aquellas tendentes a realizar los bienes y derechos de la masa activa para proceder al pago de los créditos reconocidos en el concurso y, en última instancia, a la conclusión del concurso (art. 176.2 *«in fine»*). De igual modo, la constitución de hipotecas durante la fase de liquidación del concurso podría implicar una alteración del principio «par conditio creditorum».

En el caso de este expediente, el registrador exige para que la hipoteca pueda ser inscrita, primero que se inscriba la cancelación del concurso, y segundo, que se otorgue nueva escritura de préstamo hipotecario. Pero, sin poder obviar el carácter notablemente particular de la operación formalizada, lo cierto es que ni una ni otra exigencia pueden admitirse. En cuanto a la primera, no se entiende a qué obedece la objeción planteada por el registrador, en tanto en cuanto la conclusión del concurso, el archivo de las actuaciones así como la recuperación por el deudor de sus facultades de administración y disposición sobre sus bienes figura ya inscrita en el Registro. Tratándose de personas naturales, en la medida en que estas, por su propia naturaleza, no quedan extinguidas con ocasión de la liquidación y conclusión del concurso, a diferencia de lo que ocurre con los concursados personas jurídicas (cfr. arts. 145.3 y 178.3 de la Ley Concursal), y su responsabilidad es personal e ilimitada *ex artículo 1911 del Código civil hasta el momento de su fallecimiento* (cfr. art. 32 CC), el rigor en la aplicación de las normas concursales debe ciertamente atemperarse.

Ciertamente, la escritura de constitución de hipoteca objeto de calificación en este expediente, se otorgó durante la fase de liquidación del concurso. Y, tal y como ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores, en principio, la constitución de hipotecas sobre los bienes que integran la masa activa una vez abierta la fase de liquidación del concurso debe ser rechazada. Sin embargo, ocurre que la hipoteca es constituida por el deudor, sustituido por la administración concursal, a favor de una entidad bancaria que ostenta la condición de acreedora concursal, para satisfacer íntegramente un crédito reconocido a su favor en el concurso, cuyo efectivo pago determinó que el Juzgado conocedor del procedimiento concursal dictara, medio año después, auto de conclusión del concurso.

Resolución de 4-12-2019

BOE 21-1-2020

Registro de la Propiedad de Albacete, número 4.

PODERES ELECTRÓNICOS: TRASLADO A PAPEL DE LA COPIA ELECTRÓNICA.

El notario destinatario de una copia autorizada electrónica podrá, según su finalidad: 1.^º Incorporar a la matriz por él autorizada el traslado a papel de aquella, haciéndolo constar en el cuerpo de la escritura o acta o en diligencia correspondiente. 2.^º Trasladarla a soporte papel en los términos indicados, dejando constancia en el Libro Indicador, mediante nota expresiva del nombre, apellidos y residencia del notario autorizante de la copia electrónica, su fecha y número de protocolo, así como los folios en que se extiende el traslado y su fecha. 3.^º Reseñar su contenido en lo legalmente procedente en la escritura o acta matriz o póliza intervenida. Una vez realizado el traslado a papel, el notario remitirá

telemáticamente al que hubiese expedido la copia electrónica, el traslado a papel, para que aquel lo haga constar por nota en la matriz. La coincidencia de la copia autorizada expedida electrónicamente, con el original matriz, será responsabilidad del notario que la expide electrónicamente, titular del protocolo del que forma parte la correspondiente matriz. La responsabilidad de la coincidencia de la copia autorizada electrónica con la trasladada al papel será responsabilidad del notario que ha realizado dicho traslado.

Toda esta regulación legal no termina de aclarar una cuestión esencial: si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede ser utilizada exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado en el tráfico jurídico como una copia autorizada. Debe recordarse la indudable utilidad de disponer de un sistema de remisión electrónico seguro de los documentos notariales y que, como ocurre en tantos otros aspectos, el Reglamento Notarial, atendiendo a la realidad social, necesita una revisión en el modo en que circulan y se cotejan las copias autorizadas electrónicas, especialmente cuando afectan a personas o funcionarios no reconocidos como destinatarios en la normativa.

En cuanto a los aspectos del remitente y destinatario de la copia, de la regulación legal resulta que las copias autorizadas electrónicas solo pueden librarse por el notario autorizante para su remisión a otro funcionario (notario, registrador u otro); y que el destinatario solo puede utilizar la copia electrónica en el ámbito de su competencia, por razón de su oficio y para la concreta finalidad para la que se ha solicitado, circunstancia que debe resultar de la misma. También resulta que únicamente el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino tiene el valor previsto para los documentos notariales en contraposición a los trasladados a papel hechos por otros funcionarios que agotan su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos. Por otra parte, como resulta del artículo 224.4 del Reglamento Notarial en su párrafo cuarto —antes transcrito— el notario destinatario de una copia autorizada electrónica puede utilizar para redactar el propio instrumento público protocolar que autorice, sin necesidad de trasladarla a papel o trasladándola a papel y protocolizándola a continuación de aquél.

En definitiva, lo esencial es que el traslado de la copia electrónica a papel sea utilizado de manera congruente con la finalidad para la que se ha expedido aquella. Y, por lo que se refiere al caso del presente recurso, en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente el notario remitente y la notaría destinataria, así como la finalidad («acompañar la primera copia ratificada»), a los efectos acreditar la ratificación también en orden a su presentación en el Registro para la inscripción.

Resolución de 4-12-2019
BOE 21-1-2020
Registro de la Propiedad de La Zubia.

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

El artículo 199 regula las actuaciones necesarias para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho

real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

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

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de otra finca inmatriculada. Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con informe técnico y abundante documentación que se aporta al expediente y que pone de manifiesto tal conflicto.

Resolución de 4-12-2019
BOE 21-1-2020
Registro de la Propiedad de Hoyos.

PROCEDIMIENTO ARTÍCULO 201 DE LA LEY HIPOTECARIA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. No existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

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). Así sucede en el caso de este expediente en el que en la certificación ya se advirtieron las dudas de identidad que motivan este recurso.

En el caso de este recurso el notario recurrente alega que la calificación ahora recurrida, emitida a la conclusión del expediente, se añadieron datos (como la fecha de los antecedentes catastrales consultados o el número de parcelas y su superficie) que no figuraban en la manifestación de las dudas de identidad al tiempo de expedir la certificación al comienzo del expediente. Sin embargo, tales alegaciones no pueden ser estimadas.

En cuanto a la alegación que señala la improcedencia de la práctica de la anotación preventiva, cabe indicar que, dado que este Centro Directivo ha reiterado la posibilidad de continuar el expediente pese a haberse señalado dudas de identidad en la certificación inicial (cfr. resolución de 21 de noviembre de 2017), ello posibilita igualmente la práctica de tal anotación a los efectos de dar publicidad registral a la pendencia del mismo. Únicamente en los supuestos en los que el registrador deniegue la expedición de la certificación por entender que no es posible la continuación del procedimiento procederá asimismo la denegación de la práctica de la anotación.

Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso de este recurso, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la certificación inicial y en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, al no haber quedado desvirtuadas por lo actuado en la tramitación del expediente de rectificación de superficie.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 20-11-2019

BOE 10-12-2019

Registro Mercantil de Madrid, número XV

DOMICILIO SOCIAL. TRASLADO A OTRA PROVINCIA. CONVERSIÓN POR EL NOTARIO A ARCHIVO INFORMÁTICO DE LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL.

Cuando un sujeto inscrito traslada su domicilio a otra provincia, el registrador de destino debe proceder a la práctica de dos inscripciones: una transcribiendo el contenido literal de la hoja de la sociedad en el Registro Mercantil de origen tal y como resulta de la certificación original del registrador mercantil, y otra, inscribiendo el traslado de domicilio que resulta del documento en que se formaliza el acuerdo social. Dichas actuaciones son simultáneas y no se pueden llevar a cabo la una sin la otra y debe presentarse toda la documentación que permita la práctica de la inscripción de traslado en términos coherentes con el contenido del Registro, documentación que debe ser objeto de una calificación global y unitaria. En el caso analizado, al notario le entregan la certificación para traslado expedida en papel y este, mediante diligencia extendida en la escritura que formaliza

el acuerdo de traslado, manifiesta que procede a digitalizarla, a almacenar en su servidor ese «documento electrónico digitalizado» y remite copia electrónica de la escritura en unión de ese archivo en formato pdf al Registro de destino. Rechaza la Dirección General este procedimiento. El Registrador practicaría la inscripción sin tener a la vista la certificación original. La habilitación normativa para la adaptación a las nuevas tecnologías no es competencia de notarios ni registradores, sino del legislador y del titular de la potestad reglamentaria. De la misma forma señala que, actualmente, no existe habilitación normativa para la remisión telemática y por los medios seguros que hoy existen y se emplean a diario por las oficinas registrales, de dicha certificación desde el Registro de origen al de destino.

Resolución de 21-11-2019
BOE 24-12-2019
Registro Mercantil de Tenerife.

ACUERDO SOCIAL ANTE NOTARIO SIN ACTA DE JUNTA

Se trata de una escritura por la que los comparecientes, que dicen ser los únicos socios, previa acreditación de la titularidad de sus participaciones sociales mediante exhibición de copias de las correspondientes escrituras de adquisición de aquellas, y juicio notarial de capacidad, dan a dicho acto el carácter de junta general universal y por unanimidad adoptan determinados acuerdos. A dicha junta no asistió el administrador único. Si lo que se eleva a público es el acuerdo social y para ello puede tomarse como base la certificación de los mismos, no existe inconveniente para que el título inscribible sea una escritura de la que resulte directa e inmediatamente la adopción de tales acuerdos sin que sea necesaria una previa acta o una previa certificación de la misma que sirva de base a dicho título público. Pero, a diferencia de lo que acontece con el socio único, los socios de una sociedad pluripersonal no tienen atribuida colectivamente facultad para certificar acuerdos sociales ni para elevarlos a público (arts. 108 y 109 del Reglamento del Registro Mercantil). Por ello, aunque es posible que una escritura de elevación a público de acuerdos sociales tenga como base el acta de la junta aun cuando en esta no conste la firma del administrador (cfr. arts. 202 de la Ley de Sociedades de Capital y 97, 98, 99, 102, 107, 112 y 113 del Reglamento del Registro Mercantil), tal circunstancia no permite admitir que la inscripción en el Registro se realice teniendo como base una escritura como la calificada en que los dos únicos socios, sin intervención alguna de persona que tenga facultad certificante o para elevar a público acuerdos sociales, se constituyan en junta general y adopten los acuerdos de que se trata.

Resolución de 27-11-2019
BOE 27-12-2019
Registro Mercantil de Barcelona, número X.

SOCIEDAD PROFESIONAL. SOCIEDAD PROFESIONAL DE NOTARIO.

Se trata de una escritura por la que un notario en activo constituye una sociedad profesional unipersonal cuyo objeto social exclusivo lo constituye el

ejercicio de la abogacía. La resolución comienza recordando la evolución de la doctrina relativa a las sociedades profesionales, entrando a continuación en el fondo del supuesto a analizar, declarando que, si en el momento presente no cabe la menor duda de que para el notario está absolutamente vedada la posibilidad de constituir una sociedad para el propio ejercicio de una actividad como la notarial en la que el aspecto funcional es absolutamente preponderante sobre el profesional (art. 1 del Reglamento Notarial y reciente Resolución de 18 de septiembre de 2019), aun con mayor rotundidad lo está, para un notario en activo, constituir una sociedad para el ejercicio profesional de la abogacía. De las características o elementos definidores de la función notarial, claramente delimitados y enunciados por la Ley del Notariado y por el Reglamento Notarial, cabría destacar, como uno de los más claramente contrapuestos a lo que viene a ser de esencia a la abogacía, el principio de imparcialidad e independencia, pues nada más ajeno existe a la función notarial que la defensa del interés de parte; algo por completo impedido al notario en tanto esté en activo.

Resolución de 28-11-2019

BOE 27-12-2019

Registro Mercantil de Madrid, número XVII.

CIERRE REGISTRAL. DEPÓSITO DE CUENTAS. BAJA FISCAL.

De conformidad con reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (*vid.* resoluciones antes reseñadas), y a la luz de los artículos 282 de la Ley de Sociedades de Capital y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, el incumplimiento de la obligación del depósito de las cuentas anuales lleva aparejada la sanción del cierre registral, de modo que ningún acuerdo o documento de la sociedad podrá ser inscrito en tanto persista el incumplimiento, salvo las excepciones legalmente establecidas, entre las que no se halla ni el nombramiento del nuevo administrador, ni una modificación de estatutos. En cuanto a la situación de baja en el Índice de Hacienda, la regulación actual se contiene en el art 119.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades con un contenido idéntico al de su precedente y se completa con el artículo 96 RRM. Vigente la nota marginal de cierre por baja provisional en el Índice de Entidades, no se puede practicar ningún asiento en la hoja abierta a la sociedad afectada, salvo los asientos ordenados por la autoridad judicial y la certificación de alta en dicho Índice. Por tanto, este cierre impide la inscripción tanto del nombramiento del nuevo administrador como la del cese del anterior. Las consecuencias de este cierre difieren de las que se producen en el caso de cierre por falta de depósito de cuentas (arts. 282 LSC y 378 RRM) en el que se admite como excepción también la inscripción del cese o dimisión de administradores, aunque no el nombramiento de los que hayan de sustituirles. Y ello es así porque el cierre en el primer caso está motivado por un incumplimiento de obligaciones fiscales del que puede responder el administrador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros.

Registro Mercantil y Bienes Muebles

por Servicio de Coordinación RRMM

Resolución de 4-12-2019

BOE 21-1-2020

Registro Mercantil de Madrid, número IV

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD: BIENES APORTABLES A LAS SOCIEDADES DE CAPITAL NO DINERARIOS. KNOW-HOW.

Se solicita la inscripción de documento relativo a la constitución de una sociedad limitada en la que, entre otros bienes, se aporta el «Know-how» consistente en la información técnica necesaria para diseñar, fabricar, emplear, mantener o comercializar productos o sus elementos que permiten lograr el proyecto específico. Dicho saber se mantiene en secreto.

El registrador califica negativamente por considerar que dicha aportación parece que se trata de un trabajo o prestación de servicios.

El recurrente interpone recurso contra la calificación negativa alegando que el objeto de aportación son conocimientos técnicos, secretos, identificables, de los que deriva un beneficio económico y que son imprescindibles para la actividad social.

REVOCA la Dirección General la calificación del registrador argumentando que para la constitución de una sociedad se pueden aportar bienes inmateriales siempre que tales bienes sean susceptibles de valoración económica, conforme al artículo 58.1 de la Ley de Sociedades de Capital. El objeto de aportación cuestionado en la calificación registral, aun cuando sea inmaterial, tiene carácter patrimonial, es susceptible de valoración económica y de apropiación por lo que puede aportarse a la sociedad y es apto para producir una ganancia. Además, es diferente de la mera obligación de hacer, por lo que no infringe la norma que impide que sean objeto de aportación el trabajo o los servicios (art. 58.2 de la Ley de Sociedad de Capital).