

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



*Registradors de
Catalunya*

188

JULIO-AGOSTO

2017

BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

DIRECTOR

RAFAEL ARNAIZ RAMOS

CODIRECCIÓN

MERCEDES TORMO SANTONJA

CONSEJO DE REDACCIÓN

PEDRO ÁVILA NAVARRO
ANTONIO GINER GARGALLO
FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO
ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE
JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE
LUIS A. SUÁREZ ARIAS
MARÍA TENZA LLORENTE
MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

DIRECTORES HONORARIOS

D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
D. PEDRO ÁVILA NAVARRO
D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO
D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA
D.ª MERCEDES TORMO SANTONJA
D. ANTONIO GINER GARGALLO
D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

núm. **188**

JULIO-AGOSTO DE 2017



Decanato Autonomico de los Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Joan Miró, 19-21

08005 - BARCELONA

ISSN 2462-3490

D.L.: B. 22.157-1993

ÍNDICE

I	RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS	31
	María Tenza Llorente	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/1719/2017, de 12 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Barcelona, Diego de Dueñas Álvarez, contra la calificación de la registradora de la propiedad, titular del Registro de la Propiedad núm. 16 de Barcelona, por la que suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario (DOGC 24/07/2017). HIPOTECA: PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES. FIPER.....	32
	RESOLUCIÓ JUS/1719/2017, de 12 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Barcelona, Diego de Dueñas Álvarez, contra la qualificació de la registradora de la propietat, titular del Registre de la Propietat núm. 16 de Barcelona, per la que suspèn la inscripció d'una escriptura de préstec hipotecari (DOGC 24/07/2017). HIPOTECA. PROTECCIÓ DE CONSUMIDORS. FIPER	36
II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA	40
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández B. Pedro Ávila Navarro	
II.A.	Basilio Javier Aguirre Fernández	41
II.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	41
	Registro de Almería nº 3 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ACREDITACIÓN DE SI LA VIVIENDA ES O NO LA HABITUAL DEL DEUDOR</i>	
II.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	42
	Registro de Salou <i>LEGADO: ENTREGA</i>	
II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	43
	Registro de San Javier nº 2 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PURGA DE CARGAS POSTERIORES</i>	
II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	44
	Registro de Oviedo nº 4 <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	

II.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	45
	Registro de Barcelona nº 4 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PROCEDIMIENTO</i>	
II.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	45
	Registro de San Sebastián nº 6 <i>DERECHO FORAL VASCO: PRETERICIÓN</i>	
II.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	46
	Registro de Puerto del Rosario nº 1 <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
II.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	47
	Registro de Málaga nº 3 <i>REQUISITOS FISCALES: CIERRE REGISTRAL</i>	
II.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	48
	Registro de Ourense nº 3 <i>HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN</i> <i>PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: ORDEN DE CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS</i>	
II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)	50
	Registro de Altea <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: VIVIENDA HABITUAL DE LOS CÓNYUGES</i>	
II.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)	50
	Registro de Marbella nº 3 <i>HIPOTECA: EDIFICACIÓN DESCRITA EN LA ESCRITURA PERO NO INSCRITA</i>	
II.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)	51
	Registro de Córdoba nº 2 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DOMICILIO Y TASACIÓN</i>	
II.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)	52
	Registro de Almodóvar del Campo <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	

II.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	53
	Registro de Borja <i>DERECHO FORAL DE ARAGÓN: BIENES TRONCALES</i>	
II.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	53
	Registro de Leganés nº 2 <i>TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE</i>	
II.A.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	54
	Registro de Guadix <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INMATRICULACIÓN DE UNA CUEVA</i>	
II.A.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	55
	Registro de Gérgal <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PURGA DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD</i>	
II.A.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	56
	Registro de Aldaia <i>TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE</i>	
II.A.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	56
	Registro de Villajoyosa nº 2 <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS</i> <i>URBANISMO: AFECCIÓN POR LOS COSTES DE URBANIZACIÓN</i>	
II.A.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	57
	Registro de Barcelona nº 21 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	58
	Registro de Viver <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
II.A.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	59
	Registro de Linares <i>SUSTITUCIÓN PREVENTIVA DE RESIDUO: DISPOSICIÓN MORTIS CAUSA DE LA FIDUCIARIA</i>	

II.A.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	60
	Registro de Torrelaguna <i>PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y ÁMBITO</i>	
II.A.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	61
	Registro de Barcelona nº 13 <i>TRACTO SUCESIVO: OPERACIONES DE REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA</i>	
II.A.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	62
	Registro de Sabiñánigo <i>PACTO DE RELACIONES FAMILIARES DEL DERECHO ARAGONÉS: TÍTULO INSCRIBIBLE</i>	
II.A.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	63
	Registro de Sueca <i>DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: FINCA QUE LO INVADE</i>	
II.A.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	64
	Registro de Madrid nº 29 <i>PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS</i>	
II.A.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	65
	Registro de Madrid nº 2 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS</i>	
II.A. 29.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	66
	Registro de Güimar <i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: NATURALEZA DEL SUELO EN EL QUE SE UBICA</i>	
II.A.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	68
	Registro de Sabadell nº 4 <i>INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA: REFORMA DEL ART. 206 LH</i>	
II.A.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	68
	Registro de Alicante nº 3 <i>PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE TITULARIDAD EX ART. 54 RH</i>	

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	69
Registro de Leon nº 1	
<i>HERENCIA: LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES</i>	
II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	70
Registro de Palma de Mallorca nº 8	
<i>HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN</i>	
II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	71
Registro de Lucena nº 2	
<i>OBRA NUEVA: REQUISITOS</i>	
II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	72
Registro de Callosa d'en Sarrià	
<i>REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA</i>	
II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	72
Registro de San Sebastián de la Gomera	
<i>PRINCIPIO DE TRACTOS SUCESIVO: LEVANTAMIENTO DEL VELO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA</i>	
II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	73
Registro de Madrid nº 47	
<i>BIENES GANANCIALES: ADQUIRIDOS POR EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO</i>	
II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	74
Registro de Güimar	
<i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE</i>	
II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	76
Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4	
<i>RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTO ART. 199 LH</i>	
II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	76
Registro de Ferrol	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)	77
Registro de Torrevejea nº 3	
<i>ANOTACIÓN DE DEMANDA: PREFERENCIA CREDITICIA ART. 9 LPH</i>	
II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)	78
Registro de Pola de Laviana	
<i>ANOTACIÓN DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO</i>	
II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)	78
Registro de Castellón de la Plana nº 1	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR</i>	
II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)	79
Registro de Granada nº 5	
<i>ANOTACIÓN DE EMBARGO: HIPOTECA LEGAL TÁCITA EX ART. 194 LH Y 78 LGT</i>	
II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)	80
Registro de Pego	
<i>CONJUNTO INMOBILIARIO: LICENCIA</i>	
II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)	81
Registro de Portugalete	
<i>DERECHO FORAL VASCO: LEGÍTIMA</i>	
II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)	82
Registro de Callosa d'en Sarrià	
<i>FINCA REGISTRAL: DESCRIPCIÓN</i>	
II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)	82
Registro de Lerma	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO PREVIO</i>	
<i>TÍTULO FORMAL: DOCUMENTO PÚBLICO</i>	
<i>REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN</i>	
II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)	83
Registro de Madrid nº 37	
<i>CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO</i>	

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)	84
Registro de Moncada nº 2	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO</i>	
II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)	84
Registro de Almería nº 4	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN PONDERADA DEL 671 DE LA LEC</i>	
II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)	85
Registro de Torrent nº 1	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR</i>	
II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)	86
Registro de Aoiz nº 1	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO A TODOS LOS DEUDORES</i>	
II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)	87
Registro de Vélez-Málaga nº 1	
<i>EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: OPOSICIÓN DE ALGÚN INTERESADO</i>	
II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)	87
Registro de Ponferrada nº 3	
<i>HIPOTECA: SUBSANACIÓN DE UNA ESCRITURA YA INSCRITA</i>	
II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)	88
Registro de Palma de Mallorca nº 1	
<i>AGRUPACIÓN: BASE GRÁFICA</i>	
II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)	89
Registro de Arrecife	
<i>EXPEDIENTE DE DOMINIO JUDICIAL PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS</i>	
II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)	90
Registro de Martos	

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE

II. A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)	91
<i>Registro de Vélez-Málaga nº 1</i>	
<i>EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: OPOSICIÓN DE AL-GÚN INTERESADO</i>	
II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)	91
<i>Registro de Ponferrada nº 3</i>	
<i>HIPOTECA: SUBSANACIÓN DE UNA ESCRITURA YA INSCRITA</i>	
II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)	92
<i>Registro de Palma de Mallorca nº 1</i>	
<i>AGRUPACIÓN: BASE GRÁFICA</i>	
II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)	93
<i>Registro de Arrecife</i>	
<i>EXPEDIENTE DE DOMINIO JUDICIAL PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS</i>	
II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)	94
<i>Registro de Martos</i>	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE</i>	
II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2017)	95
<i>Registro de Madrid nº 27</i>	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN CORRELATIVA DE LOS TÍTULOS</i>	
<i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: EXTINCIÓN DEL PODER</i>	
II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2017)	95
<i>Registro de Martorell nº 2</i>	
<i>HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA NORMATIVA CATALANA DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS</i>	
<i>HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009</i>	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DGRN Y CATALUÑA</i>	

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2017)	100
Registro de Alcalá la Real OBRA NUEVA: TÍTULO FORMAL OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS	
II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 AGOSTO DE 2017)	101
Registro de Madrid nº 32 HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO	
II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 AGOSTO DE 2017)	101
Registro de Granada nº 3 RECURSO GUBERNATIVO: REPRESENTACIÓN DEL RECURRENTE ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS	
II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 AGOSTO DE 2017)	102
Registro de Nules nº 2 REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001	
II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 AGOSTO DE 2017)	103
Registro de Jerez de la Frontera nº 1 RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN	
II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 AGOSTO DE 2017)	104
Registro de Valencia nº 3 ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD	
II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 AGOSTO DE 2017)	105
Registro de Barcelona nº 7 RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS	
II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 AGOSTO DE 2017)	105
Registro de Falset PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS	
II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 AGOSTO DE 2017)	106
Registro de Madrid nº 4 HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN EX ART. 82,5 LH	

II.A.75.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 AGOSTO DE 2017)	107
	Registro de Valladolid nº 7 <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL</i> : REQUISITOS <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO</i> : ART. 166 RH	
II.A.76.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 AGOSTO DE 2017)	108
	Registro de Barcelona nº 21 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO</i> : REQUISITOS	
II.A.77.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	109
	Registro de Picassent nº 2 <i>INSCRIPCIÓN</i> : EFECTOS <i>DOCUMENTOS JUDICIALES</i> : FIRMEZA	
II.A.78.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	110
	Registro de Sabadell nº 4 <i>REQUISITOS FISCALES</i> : ACREDITACIÓN	
II.A.79.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	110
	Registro de Chiclana de la Frontera nº 1 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO</i> : CADUCIDAD	
II.A.80.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	111
	Registro de Elche nº 5 <i>PUBLICIDAD FORMAL</i> : REQUISITOS	
II.A.81.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	112
	Registro de Santiago de Compostela nº 1 <i>BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN</i> : APLICACIÓN DEL ART. 95.4º RH <i>VECINDAD CIVIL</i> : PRUEBA	
II.A.82.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	114
	Registro de Albacete nº 1 <i>PUBLICIDAD FORMAL</i> : REQUISITOS	
II.A.83.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	115
	Registro de Madrid nº 15 <i>DERECHO DE TRANSMISIÓN</i> : POSICIÓN DEL CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE <i>HERENCIA</i> : INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO	

II.A.84.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	116
	Registro de Toledo nº 2 <i>HIPOTECA</i> : APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009	
II.A.85.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	118
	Registro de Valencia nº 15 <i>TRANSACCIÓN JUDICIAL</i> : DIVISIÓN DE PATRIMONIO CONEXA A UN PROCEDIMIENTO DE DISOLUCIÓN MATRIMONIAL	
II.A.86.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	119
	Registro de Ferrol <i>PROPIEDAD HORIZONTAL</i> : INSCRIPCIONES A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
II.A.87.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	120
	Registro de Galapagar <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL</i> : MOTIVACIÓN <i>OBRA NUEVA</i> : COORDENADAS DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	
II.A.88.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	121
	Registro de Arganda del Rey nº 1 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH</i> : CALIFICACIÓN REGISTRAL	
II.A.89.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	123
	Registro de Albacete nº 4 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL</i> : CONSTITUCIÓN DE UNA SUBCOMUNIDAD	
II.A.90.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)	123
	Registro de Madrid nº 52 <i>HERENCIA</i> : DETERMINACIÓN DE LA FILIACIÓN DE UNA LEGITIMARIA	
II.A.91.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)	125
	Registro de Cartagena nº 3 <i>REFERENCIA CATASTRAL</i> : RECTIFICACIÓN	
II.A.92.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)	125
	Registro de Madrid nº 22 <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA</i> : TRASLADO A PAPEL DE COPIAS ELECTRÓNICAS DEL PODER	

II.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)	126
Registro de Escalona <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.</i>	
II.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)	127
Registro de Escalona <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.</i>	
II.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)	127
Registro de Marbella nº 1 <i>HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD</i>	
II.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)	128
Registro de Benissa <i>MENCIONES: NO PUEDEN ACCEDER AL REGISTRO</i>	
II.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)	129
Registro de Alcalá la Real <i>EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO DE RECTIFICACIÓN DE CABIDA: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA</i>	
II.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)	130
Registro de La Seu d'Urgell <i>RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DE CATALUÑA</i> <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN</i> <i>USUCAPIÓN: ACCESO AL REGISTRO</i>	
II.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)	131
Registro de Granada nº 2 <i>HIPOTECA: CALIFICACIÓN CLÁUSULAS ABUSIVAS</i> <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 LEY 24/2001</i>	
II.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)	133
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD</i>	
II.B. Pedro Ávila Navarro	134
II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	134
<i>Hipoteca: Ejecución: Derecho transitorio en la afirmación de que la finca no es domicilio habitual del ejecutado</i>	

II.B.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	134
	<i>Recurso gubernativo:</i> Competencia de la Dirección General en «recursos mixtos» de Derecho común y catalán	
	<i>Herencia:</i> Legados: El legado debe entregarse por todos los herederos	
II.B.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	135
	<i>Prohibición de disponer:</i> La decretada en procedimiento penal cierra el Registro para actos dispositivos	
II.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	136
	<i>Descripción de la finca:</i> Dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral	
	<i>Exceso de cabida:</i> La minoración de la cabida inscrita exige los requisitos del exceso	
	<i>Exceso de cabida:</i> Dudas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
	<i>Descripción de la finca:</i> Las dudas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH pueden expresarse al principio	
II.B.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	137
	<i>Rectificación del Registro:</i> La de errores materiales o de concepto requiere acuerdo del registrador	
II.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	137
	<i>Herencia:</i> Preterición errónea y apartamiento en el Derecho Civil Vasco	
II.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	138
	<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	139
	<i>Usucapión:</i> Debe justificarse el pago o no sujeción al impuesto de la sentencia que la declara	
II.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)	140
	<i>Hipoteca:</i> Hipoteca unilateral: La cancelación unilateral exige el requerimiento legal específico	
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: La cancelación por pago requiere consentimiento del acreedor	
	<i>Principio de prioridad:</i> Puede inscribirse el documento no incompatible con otros anteriormente presentados	

- II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)** 141
Anotación preventiva de embargo: Es necesaria la notificación al cónyuge si consta en el Registro el carácter de vivienda familiar
Vivienda familiar: Si consta en el Registro este carácter es necesaria la notificación al cónyuge
- II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)** 142
Hipoteca: Constitución: Es inscribible sobre la finca total sin previa inscripción de la obra nueva
Obra nueva: No es precisa la previa inscripción de la obra para inscribir una hipoteca sobre la finca total
Hipoteca: Constitución: No puede inscribirse el pacto de ejecución especial con tasación condicionada
- II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)** 143
Hipoteca: Ejecución: La falta de fijación de domicilio para notificaciones y tasación impide la certificación de cargas para ejecución directa
- II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)** 143
Exceso de cabida: No puede registrarse con documentación que no la acredita
Descripción de la finca: Dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral
Exceso de cabida: Dudas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH
Exceso de cabida: Alternativas al procedimiento del art. 199 LH
- II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 144
Herencia: Aragón: La declaración de herederos debe distinguir los bienes troncales, si los hay
- II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 144
Título inscribible: No puede inscribirse el acuerdo transaccional
Transacción: No puede inscribirse el acuerdo transaccional
- II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 145
Inmatriculación: De una finca en la que se ubica una cueva
- II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 146
Hipoteca: Ejecución: Produce la purga del arrendamiento rústico posterior
Arrendamiento rústico: Se purga por ejecución de hipoteca anterior

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	146
<i>Título inscribible:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional	
<i>Transacción:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional	
<i>Herencia:</i> La partición judicial sin oposición debe protocolizarse	
II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	147
<i>Recurso gubernativo:</i> No debe notificarse la interposición a otros interesados	
<i>Urbanismo:</i> Puede practicarse nueva nota de afección a gastos de urbanización por modificación del proyecto	
II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	147
<i>Rectificación del Registro:</i> No puede rectificarse el nombre de un antiguo titular registral sin intervención del actual	
<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho	
II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	148
<i>Herencia:</i> Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y citación por edictos	
<i>Documento judicial:</i> Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y citación por edictos	
II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	149
<i>Herencia:</i> Sustitución fideicomisaria: Sustitución preventiva de residuo y su ineficacia por otorgamiento de testamento	
II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	149
<i>Publicidad registral:</i> El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial	
<i>Publicidad registral:</i> No puede facilitarse el acceso directo a los libros	
<i>Publicidad registral:</i> El acceso directo a los libros debe darse a través de fotocopia	
II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	149
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: No puede cancelarse sin inscribir la hipoteca a favor del hipotecante (que la recibió en una segregación social)	
<i>Sociedad anónima:</i> Fusión y escisión: Necesaria justificación de los activos incluidos en una segregación social	

- II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 150
Separación y divorcio: Aragón: La disolución de comunidad en el pacto de relaciones familiares debe hacerse en escritura pública
- II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 151
Costas: Denegación de la inscripción por invasión del dominio público marítimo-terrestre
- II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 151
Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial
Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral
Publicidad registral: El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información
Publicidad registral: Debe presumirse el interés del titular registral en su propia inscripción
Publicidad registral: En la pedida por el titular registral deben salvaguardarse los datos personales de otras personas
Publicidad registral: Puede darse de asientos cancelados, pero también con interés legítimo
- II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 152
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral
Documento judicial: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral
Actos inscribibles: Debe expresarse la causa del negocio jurídico
Actos inscribibles: No puede inscribirse un consentimiento formal al cambio de titularidad
- II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 153
Obra nueva: La inscripción de obras antiguas no requiere la prueba de la prescripción
- II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 153
Asiento de presentación: Una vez caducado no produce efecto alguno
Inmatriculación: No puede hacerse ya por certificación eclesiástica

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)	154
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo tiene por objeto la nota de calificación del registrador	
<i>Recurso gubernativo:</i> No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma	
<i>Opción de compra:</i> Debe determinarse la cuota que corresponde a cada optante	
II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	155
<i>Herencia:</i> Las normas particionales del testador no permiten la adjudicación por un solo heredero	
II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	156
<i>Herencia:</i> La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición	
II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	156
<i>Obra nueva:</i> El libro del edificio es obligatorio salvo que lo dispense la legislación autonómica	
<i>Obra nueva:</i> La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada	
<i>Título inscribible:</i> Los documentos complementarios pueden ser fotocopias compulsadas por la Administración	
<i>Obra nueva:</i> Es necesaria la legitimación de firma en el certificado final de obra	
II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	157
<i>Descripción de la finca:</i> Justificación de la referencia catastral	
II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	158
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado	
II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	158
<i>Bienes gananciales:</i> La compra por un comunero de otra cuota de la finca es privativa	
<i>Comunidad:</i> La compra por un comunero de otra cuota de la finca es privativa	
II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)	159
<i>Costas:</i> Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre	

- II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)**..... 159
Exceso de cabida: Registración tras la L. 13/2015
Rectificación del Registro: «Rectificaciones descriptivas» tras la L. 13/2015
Descripción de la finca: «Rectificaciones descriptivas» tras la L. 13/2015
Rectificación del Registro: El procedimiento del art. 199 LH requiere petición del interesado
Rectificación del Registro: Petición presunta del interesado para el procedimiento del art. 199 LH
Exceso de cabida: El procedimiento del art. 199 LH requiere petición del interesado
Exceso de cabida: El procedimiento del art. 199 LH requiere que no haya dudas fundadas sobre la modificación
- II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)**..... 160
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Recurso gubernativo: No pueden considerarse documentos no aportados en tiempo y forma
Recurso gubernativo: No procede para solicitar del registrador que expida certificaciones
Recurso gubernativo: No procede para impugnación de honorarios registrales
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho
Referencia catastral: Su constancia requiere consentimiento de todos los propietarios
Titular registral: La titularidad registral prevalece sobre la catastral
- II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)**..... 161
Anotación preventiva de demanda: No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real
- II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)**..... 162
Anotación preventiva de embargo: En procedimiento contra herederos del titular ha de acreditarse la sucesión
- II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)**..... 162
Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas
- II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)**..... 163
Hipoteca: Constitución: La legal tácita por el IBI actúa frente al tercer adquirente sin necesidad de inscripción

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)	163
<i>Propiedad horizontal:</i> La constitución de un complejo inmobiliario no necesita descripción de las obras proyectadas	
<i>Propiedad horizontal:</i> La constitución de un complejo inmobiliario necesita licencia, pero no las obras futuras	
II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)	164
<i>Herencia:</i> Legítima global y apartamiento tácito en el Derecho Civil Vasco	
II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)	165
<i>Descripción de la finca:</i> La descripción incompleta no impide la inscripción si no hace dudar de la identidad de la finca	
II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)	165
<i>Usufructo:</i> Su cancelación requiere previa inscripción	
<i>Título inscribible:</i> La justificación de hechos inscribibles no puede hacerse por fotocopia	
<i>Usufructo:</i> Su cancelación requiere justificación de pago del impuesto	
<i>Usufructo:</i> La instancia para cancelación ha de tener la firma legitimada	
II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)	166
<i>Condición resolutoria:</i> No puede inscribirse el acta de resolución con oposición del comprador	
<i>Condición resolutoria:</i> No puede inscribirse el acta de resolución sin la consignación reglamentaria	
II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)	167
<i>Propiedad horizontal:</i> Es regla general la posibilidad de cualquier uso de los elementos privativos	
<i>Propiedad horizontal:</i> La transformación de local en vivienda no prohibida en estatutos no necesita acuerdo de la junta	
II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)	167
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la vivienda en menos del 70% del valor de tasación	
<i>Calificación registral:</i> El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en ejecución hipotecaria	
II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)	167
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	

- II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)**..... 168
Hipoteca: Ejecución: Requiere demanda y requerimiento de pago al deudor no hipotecante
- II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)**..... 168
Inmatriculación: La oposición al expediente notarial ha de aportar pruebas escritas del derecho del oponente
Inmatriculación: Corresponde al notario valorar la oposición al expediente notarial
- II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)**..... 169
Título inscribible: La diligencia en una escritura forma parte de la escritura y es instrumento público
- II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)**..... 170
Agrupación y agregación: La representación gráfica puede ser la de las diversas fincas agrupadas
- II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)**..... 171
Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral
Reanudación del tracto: Puede utilizarse el expediente en caso de excesiva dificultad para la titulación ordinaria
- II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)**..... 171
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la herencia de finca no inmatriculada en favor del causante
- II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO 2017)**..... 172
Principio de tracto sucesivo: La elevación a público debe hacerse por el titular registral o sus herederos
Representación: La elevación a público de documento privado otorgado por el representante incumbe al representado
- II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO 2017)**..... 172
Recurso gubernativo: Competencia de la Dirección General en «recursos mixtos» de Derecho común y catalán
Hipoteca: Constitución: Sobre constitucionalidad del Código de consumo de Cataluña
Hipoteca: Constitución: Aplicación de la normativa de consumidores a fidejantes y terceros hipotecantes

Hipoteca: Constitución: Debe acreditarse el cumplimiento de los deberes de información del notario

Hipoteca: Intereses: Abusividad del interés moratorio en Cataluña

Hipoteca: Intereses: El interés ordinario no puede ser superior al interés moratorio

Hipoteca: Sujeción a la L. 2/2009 de la contratada profesionalmente

Calificación registral: El registrador puede tener en cuenta datos que resulten de organismos oficiales

- II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO 2017)**..... 174
- Obra nueva:* La declaración, aun en expediente de dominio, debe cumplir los requisitos urbanísticos
- Obra nueva:* Dudas de identidad entre la finca catastral y la registral
- II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)**..... 175
- Herencia:* Sustitución fideicomisaria de residuo: Las adjudicaciones de herencia deben hacerse con referencia a ella
- Calificación registral:* Al registrador no lo vinculan las calificaciones anteriores de otros o de él mismo
- Asiento de presentación:* Una vez caducado no produce efecto alguno
- II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)**..... 175
- Asiento de presentación:* No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción
- II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)**..... 176
- Representación:* El juicio notarial de suficiencia puede deducirse de la dación de fe general
- II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)**..... 176
- Recurso gubernativo:* Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación
- Recurso gubernativo:* No pueden aportarse documentos nuevos
- Recurso gubernativo:* No es momento para subsanar los defectos señalados en la nota registral
- Recurso gubernativo:* No puede contener rogaciones distintas de las contenidas en el título presentado
- Hipoteca:* Hipoteca cambiaria: Puede decretarse la cancelación si los títulos están depositados en el Juzgado
- Hipoteca:* Hipoteca cambiaria: Los titulares de las letras depositadas en el Juzgado se entiende que han intervenido en el procedimiento

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)	177
<i>Extranjeros:</i> Comprobación de NIE erróneo en la escritura de constitución de sociedad	
II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)	178
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2017)	179
<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho	
<i>Rectificación del Registro:</i> La de errores materiales o de concepto requiere acuerdo del registrador	
II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2017)	179
<i>Prohibición de disponer:</i> No impide la ejecución forzosa de los bienes sujetos	
<i>Prohibición de disponer:</i> No debe cancelarse por la inscripción posterior de actos anteriores	
II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2017)	180
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación	
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: En la cancelación por caducidad ésta debe resultar indubitadamente del Registro	
II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2017)	181
<i>Documento judicial:</i> Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y citación por edictos	
II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	181
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Para inscribir la adjudicación es necesaria la firmeza del decreto judicial	
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Para cancelar cargas posteriores es necesario el mandamiento judicial	
II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	182
<i>Impuestos:</i> Para la calificación e inscripción es necesario el previo pago de impuestos en oficina competente	
<i>Impuestos:</i> La escritura de compraventa sujeta a IVA debe presentarse a liquidación de AJD	

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	182
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos e impide la cancelación de cargas posteriores	
II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	182
<i>Publicidad registral:</i> El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial	
<i>Publicidad registral:</i> No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral	
<i>Publicidad registral:</i> El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información	
<i>Publicidad registral:</i> Características del interés del que consulta el Registro	
<i>Publicidad registral:</i> Publicidad y protección de datos	
II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	183
<i>Bienes gananciales:</i> El consentimiento de los herederos forzosos del conefasante depende de la naturaleza de su legítima	
II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	185
<i>Publicidad registral:</i> El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial	
<i>Publicidad registral:</i> No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral	
<i>Publicidad registral:</i> El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información	
<i>Publicidad registral:</i> Puede darse de asientos cancelados, pero también con interés legítimo	
<i>Recurso gubernativo:</i> No pueden considerarse documentos no aportados en tiempo y forma	
II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	186
<i>Herencia:</i> En el derecho de transmisión es necesaria la intervención de la viuda del transmitente	
II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	187
<i>Hipoteca:</i> Sujeción a la L. 2/2009 de la contratada profesionalmente en favor de consumidores	
<i>Calificación registral:</i> El registrador puede tener en cuenta datos que resulten de organismos oficiales	

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	188
<i>Separación y divorcio:</i> En disolución de comunidad entre cónyuges consecuencia de divorcio es inscribible transacción judicial	
<i>Transacción:</i> Inscripción del acuerdo transaccional consecuencia de divorcio	
II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	188
<i>Propiedad horizontal:</i> La comunidad ejecutante puede adjudicarse la finca	
<i>Titular registral:</i> Puede serlo la comunidad en propiedad horizontal que se adjudica una finca en ejecución	
II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	189
<i>Obra nueva:</i> La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada	
<i>Obra nueva:</i> La declaración puede requerir georreferenciación de la parcela	
<i>Obra nueva:</i> El juicio de identidad de la finca por el registrador ha de ser objetivo y razonado	
II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	189
<i>Exceso de cabida:</i> El procedimiento del art. 199 LH requiere que no haya dudas fundadas sobre la modificación	
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral	
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)	191
<i>Propiedad horizontal:</i> Puede constituirse una subcomunidad si el título constitutivo no lo prohíbe	
II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)	192
<i>Herencia:</i> La hija reconocida en el testamento ha de intervenir en la partición como legitimaria	
II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)	192
<i>Descripción de la finca:</i> Justificación de la referencia catastral	
II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)	193
<i>Representación:</i> El poder no puede acreditarse por traslado de copia telemática hecho por otro notario	
<i>Derecho notarial:</i> El poder no puede acreditarse por traslado de copia telemática hecho por otro notario	

II.B.88.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)	194
	<i>Rectificación del Registro:</i> Rectificación de error material	
II.B.89.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)	194
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación	
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: En la cancelación por caducidad ésta debe resultar indubitadamente del Registro	
II.B.90.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)	195
	<i>Menciones:</i> No se puede inscribir la mención de una servidumbre	
II.B.91.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)	195
	<i>Exceso de cabida:</i> Necesidad de la certificación catastral en Derecho transitorio	
	<i>Obra nueva:</i> La declaración, aun en expediente de dominio, debe cumplir los requisitos urbanísticos	
II.B.92.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)	196
	<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la herencia de finca inscrita a nombre de persona distinta del causante	
II.B.93.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)	196
	<i>Hipoteca:</i> Constitución: Rectificación de cláusula abusiva por la prestamista con poder del prestatario	
	<i>Representación:</i> Admisibilidad del poder del prestatario al prestamista para subsanaciones	
	<i>Hipoteca:</i> Constitución: Doctrina sobre cláusulas abusivas	
	<i>Calificación registral:</i> De cláusulas abusivas en la hipoteca	
II.B.94.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)	198
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
III	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES	199
	Pedro Ávila Navarro	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)	200
	<i>Sociedad profesional:</i> Procedencia del cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007	

- III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)** 200
Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría
- III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 200
Recurso gubernativo: El plazo se cuenta desde la fecha de notificación aunque se retire el documento y se vuelva a presentar
Sociedad limitada: Fusión y escisión: El error en la fecha de la junta en la publicación en el «BORME» afecta al derecho de los acreedores
- III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 202
Sociedad limitada: Fusión y escisión: Debe constar haberse cumplido el derecho de información de los trabajadores
Sociedad limitada: Fusión y escisión: Información escrita a los acreedores del acuerdo y del balance de fusión
- III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)**..... 203
Sociedad limitada: Cuentas: Procede el depósito cuando el auditor expresa opinión desfavorable con información relevante
Sociedad limitada: Cuentas: No procede el depósito cuando se frustra el interés del socio en la revisión
- III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)**..... 203
Sociedad anónima: Disolución y liquidación: Los administradores caducados no se convierten en liquidadores
Sociedad anónima: Junta general: El quórum de constitución se calcula sobre el capital menos el valor nominal de las acciones en mora
Sociedad anónima: Junta general: El quórum para acuerdos extraordinarios se cuenta sobre el capital concurrente
- III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO 2017)**..... 204
Sociedad limitada: Disolución y liquidación: La declaración sobre seguros de edificación solo es exigible cuando la promoción entre en el objeto social
Sociedad limitada: Disolución y liquidación: Para acreditación de seguros de edificación basta la mera declaración
- III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2017)**..... 205
Registro Mercantil Central: No hay similitud conceptual y fonética de denominaciones «Kenfilt, SL» y «Jemfil, SA»
Registro Mercantil Central: Tener una marca registrada no da derecho a obtenerla como denominación social

III.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	206
	<i>Representación:</i> El apoderado para revocar poderes puede hacerlo con los que no otorgó él mismo	
III.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)	206
	<i>Sociedad limitada:</i> Transformación: Necesidad de informe de expertos para la transformación en anónima si hay patrimonio no dinerario	
III.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)	207
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta general: No puede seguirse en otra sesión después de cerrada el acta notarial de la junta	
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta general: La posibilidad de reforzar el cuórum para separar administradores es dudosa en la sociedad anónima	
IV	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	209
	María Isabel de la Iglesia Monje	
IV.1.	PROYECTOS DE LEY	210
	<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Ley por la que se transponen directivas de la Unión Europea en los ámbitos financiero, mercantil y sanitario, y sobre el desplazamiento de trabajadores (procedente del Real Decreto-Ley 9/2017, de 26 de mayo). (121/000007)..... 	210
	<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas urgentes para paliar los efectos producidos por la sequía en determinadas cuencas hidrográficas y se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (procedente del Real Decreto-Ley 10/2017, de 9 de junio). (121/000008)..... 	218
V	NOVEDADES LEGISLATIVAS	225
V.1.	<u>ORDEN HFP/633/2017, de 28 de junio</u>, por la que se aprueban los modelos de poderes inscribibles en el Registro Electrónico de Apoderamientos de la Administración General del Estado y en el registro electrónico de apoderamientos de las Entidades Locales y se establecen los sistemas de firma válidos para realizar los apoderamientos apud acta a través de medios electrónicos (BOE 04/07/2017)	226
V.2.	<u>RESOLUCIÓN de 14 de julio de 2017</u>, de la Secretaría General de Administración Digital, por la que se establecen las condiciones de uso de firma electrónica no criptográfica, en las relaciones de los interesados con los órganos administrativos de la Administración General del Estado y sus organismos públicos (BOE 18/07/2017)	226
V.3.	<u>RESOLUCIÓN de 12 de julio de 2017</u>, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso entre miem-	

	<p>bros del Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por Resolución de 12 de junio de 2017, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos (BOE 21 de julio de 2017)</p>	226
V.4.-	<p>RESOLUCIÓN de 12 de julio de 2017, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por la Resolución de 12 de junio de 2017 (BOE 21 de julio de 2017).....</p>	226
V.5.	<p>RESOLUCIÓN de 11 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se modifica la de 30 de junio de 2008, por la que se aprueba el cuadro de sustituciones de Registradores (BOE 21 de julio de 2017)</p>	226
V.6.	<p>RESOLUCIÓN de 11 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se modifica la de 30 de junio de 2008, por la que se aprueba el cuadro de sustituciones de Registradores (BOE 21/07/2017)</p>	227

I

**RESOLUCIONES DE LA
DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y
ENTIDADES JURÍDICAS**

María Tenza Llorente

I.1.

RESOLUCIÓN JUS/1719/2017, de 12 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Barcelona, Diego de Dueñas Álvarez, contra la calificación de la registradora de la propiedad, titular del Registro de la Propiedad núm. 16 de Barcelona, por la que suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario (DOGC 24/07/2017). HIPOTECA: PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES. FIPER

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=793388&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es una escritura de constitución de hipoteca para adquisición de la vivienda habitual autorizada antes de que transcurrieran catorce días desde la entrega al prestatario de la Ficha de Información Personalizada (en adelante, FIPER). La registradora suspende la inscripción del documento por entender que dicho plazo de información precontractual es imperativo, de conformidad con los artículos 112-3 y 262-4 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, por la que se aprueba el Código de Consumo de Cataluña. Además, suspende algunas de las cláusulas de la escritura por haber sido declaradas abusivas.

El notario autorizante interpone recurso gubernativo contra la calificación, pero sólo en cuanto al primero de los defectos. La registradora mantiene la calificación negativa y eleva el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas. Con posterioridad a la interposición de recurso, se aporta en el Registro una escritura de ratificación otorgada por los prestatarios y se inscribe la hipoteca, notificándose por la registradora a la Dirección General de Derecho.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas desestima el recurso y confirma la nota.

En primer lugar, en materia de procedimiento, la Dirección entiende que no se puede equiparar la subsanación del defecto a un desistimiento del recurso máxime cuando el notario no manifiesta su voluntad en tal sentido, por lo que resuelve en cuanto al fondo, si bien a efectos doctrinales. En cuanto a su competencia, la fundamenta en la aplicación de las normas del Código de Consumo.

En cuanto al fondo, considera que la información precontractual se establece a favor del prestatario, constituyendo una obligación para el acreedor. El plazo de catorce días de la FIPER se fija por el legislador como el mínimo para que esa información sea recibida y no es susceptible de renuncia, pues lo impide el artículo 112-3 del Código de Consumo, pero sí de exclusión voluntaria, de conformidad con el principio de libertad civil (artículo 111-6 del Código Civil de Cataluña). Ahora bien, esta exclusión ha de ser manifestada por el prestatario sin influencia por la parte acreedora, por lo que de producirse ha de ser analizada con cautela. Así que distingue entre el derecho subjetivo a recibir la información previa y el derecho subsiguiente a otorgar la escritura pública.

COMENTARIO.

Por una parte, la Dirección General de Dret trata dos cuestiones de índole procedimental, a saber: la resolución del recurso a efectos doctrinales y la competencia.

En cuanto a la primera de las cuestiones, una vez interpuesto el recurso gubernativo, se aporta en el Registro la escritura de ratificación. Inscrita la hipoteca, no obstante, la ausencia de manifestación del recurrente de desistir del recurso una vez notificado por la Dirección General, es entendida como una voluntad tácita de continuar con el procedimiento. Esta es asimismo la postura de la Dirección General de Registros y Notariado, sobre la base del artículo 325 de la Ley Hipotecaria in fine. Así, en el fundamento de Derecho segundo de la Resolución de fecha 19 de mayo de 2016, siguiendo otras como la de 15 de octubre de 2015 (fundamento de Derecho primero) señala que *la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por la Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso... no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado».*

Por lo que respecta a la competencia, la Dirección la basa en la aplicación del Código de Consumo, cuestión por tanto atinente a la tutela de los consumidores. Esta postura difiere de la sostenida por la Resolución de 9 de marzo de 2016 de la Dirección General de los Registros y Notariado, según la cual, para un supuesto en que se debatía la aplicación del artículo 251.-6.4 del Código de Consumo entiende que la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella (fundamentos de Derecho Tercero, Cuarto y Quinto). La Dirección General de los Registros se declara competente amparándose en la normativa básica del Estado constituida, entre otras, por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, Ley 2/2009, de 31 de marzo, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a Ley 1/2013, de 14 de mayo, la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito y los números 1.º, 6.º, 8.º, 11.º y 13.º del artículo 149.1 de la Constitución Española. Además, cita la Sentencia del Tribunal Constitucional número 157/2004, de 23 de septiembre y concluye que los recursos mixtos han de ser resueltos por aquella de acuerdo con la interpretación dada por la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 16 de enero de 2014. Esta postura ya se había defendida en Resoluciones anteriores como las de 25 de septiembre o 9 de octubre de 2015 (fundamento de Derecho segundo).

En relación a la cuestión de fondo, esto es, la necesidad de transcurso del plazo de 14 días desde la entrega de la FIPER al prestatario como requisito previo a la autorización de la escritura, es exigida por la registradora en la nota de conformidad con la Orden Ministerial 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancario, los artículos 112.3 y 262.4.1 de la Ley 20/2010, de 20 de julio, por la que se aprueba el Código de Consumo de Cataluña, el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria y por las demás disposiciones concordantes del Código de consumo y del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre; así como por las Resoluciones de la DGRN 5 de febrero de 2014, 22 de enero o 28 de abril de 2015 y la ya citada Resolución de 9 de marzo de 2016 (fundamento de Derecho Octavo). Partiendo de la base de que la tutela del consumidor se ha convertido en uno de los pilares fundamentales del actual Derecho Civil de Obligaciones, frente al principio tradicional de libertad civil consagrado por el artículo 111-6 del Código Civil de Cataluña y que la imperatividad se erige como uno de los

principales ejes rectores de la regulación e interpretación de este sector del Ordenamiento jurídico, dotado por tanto de unas notas características impuestas por la protección al consumidor, como parte débil de la posición contractual. La tutela del consumidor referida y su proyección en sede del derecho de información de aquel resulta una constante de la normativa comunitaria. Así se desprende de los artículos 4, apartado 2, letra f), artículos 12, 114 y 169 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y artículo 38 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, fruto de los cuales se han ido dictando sendas Directivas comunitarias sobre la materia. Más concretamente, la Directiva Comunitaria 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero, que fue el origen de la reforma del Código de Consumo de Cataluña establece a lo largo de sus Capítulos Segundo a Undécimo una serie de medidas de tutela al consumidor, especialmente en lo que respecta a la información (artículos 6, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16 y Anexo II donde detalla el contenido de la Ficha de Información Personalizada), aspecto ya desarrollado por los Capítulos Segundo y Cuarto de la Directiva de 2008/48/CE, de 23 de abril y 2013/36/UE, de 26 de junio, y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010, que se vieron modificadas por la de 2014. La importancia de la información precontractual constituía ya uno de los objetivos marcados por el Libro Blanco de 18 de diciembre de 2007. A diferencia del artículo 6 de la Orden Ministerial de 2011 no refleja ningún plazo de antelación del deber de suministro de información y sí el de validez de la oferta (artículo 23.5), el artículo 262-4 sí lo determina, cumpliendo así con lo dispuesto por el artículo 14.4 de la Directiva. Desde el punto de vista jurisprudencial, sin ánimo exhaustivo, por lo que respecta a la jurisprudencia menor en Cataluña, la Sentencia del Juzgado Mercantil número 7 de Barcelona de fecha 16 de marzo de 2015 realiza una exposición detallada de este especial deber de información con ocasión del examen de una cláusula relativa al IRPH. Asimismo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 11 de marzo de 2015 calificó de poco precisa la cláusula atinente a los intereses remuneratorios, ya que no era susceptible de ser entendida por el cliente de forma clara y concreta. Se entiende, en consecuencia, que para el acceso al Registro debe resultar de la escritura notarial el contenido objetivo del precepto (puesta a disposición del contenido de la escritura e información sobre los puntos contractuales), pues esta expresión es necesaria por imponerlo así el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria, 147 del Reglamento Notarial y demás disposiciones concordantes del Código de consumo y del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (especialmente, artículo 84). Por otra parte, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 20 de enero de 2014, señala *que por sí mismo, el incumplimiento de los deberes de información no conlleva necesariamente la apreciación de error vicio, pero no cabe duda de que la previsión legal de estos deberes, que se apoya en la asimetría informativa que suele darse en la contratación de estos productos financieros con clientes minoristas, puede incidir en la apreciación del error*. En este sentido las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de septiembre de 2014, 22 de abril de 2015 (número 265) y 23 de diciembre de 2015 (número 705). Otras Sentencias que se pronuncian en la misma línea a la expuesta son las de 15 de octubre de 2015 (fundamento de Derecho tercero); 20 de julio de 2016 (fundamento de Derecho Quinto) y 30 o 31 de marzo de 2017 (fundamentos de Derecho sexto y segundo respectivamente), sobre negociación de productos bancarios de productos bancarios complejos o, sobre cláusulas suelo, la Sentencia de 5 de julio de 2017. Así también, la Sentencia de 30 de mayo de 2013 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea o de 21 de diciembre de 2016 (Gran Sala) cuyo fundamento 48 destaca la importancia de la observancia de la transparencia material, que implica *que sea suficiente la información facilitada al consumidor en lo que atañe al alcance tanto jurídico como económico de su compromiso contractual*. En esta Resolución comentada empero, la Dirección General de Derecho admite la exclusión de la ley aplicable, pese a que el propio artículo 111-6 exceptúa del principio de libertad civil los casos en que las *normas establezcan expresamente su imperatividad* y el tenor literal del artículo 112-3

que sanciona con nulidad todo pacto en contrario, del mismo modo que el artículo 10 y 82.4 letra b) del Texto Refundido 1/2007, de 16 de noviembre, en cuanto a la consideración de cláusula abusiva de toda aquella que limite derechos, que dispone que *los derechos que la presente ley otorga a las personas consumidoras son irrenunciables y es nulo cualquier pacto que los excluya*. Así, el artículo 41 a) de la Directiva Comunitaria UE del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/17, de 4 de febrero, sobre los contratos de crédito para los consumidores relativos a los bienes inmuebles de uso residencial, que traspone el Código de Consumo, sanciona esta irrenunciabilidad de derechos. Para fundamentar esta postura parte de la diferencia entre el derecho a recibir información, que es irrenunciable y el derecho a que transcurra el plazo de catorce días hasta el otorgamiento de la escritura, que es renunciable, pero en este último caso, la renuncia ha de ser objeto de una calificación especialmente rigurosa. Con este aserto, el problema práctico se plantea, desde el punto de vista registral, en determinar qué requisitos concretos son exigibles para que dicha renuncia sea reputada válida, además de que en todo caso haya de ser expresa y no quepa subsumirla en expresiones genéricas de recepción de información, como claramente se afirma en la Resolución.

Por último, la Resolución acaba resaltando, al igual que el fundamento de derecho tercero de la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 24 de noviembre de 2016, reflejando otras como las de 13 de septiembre de 2013 y 5 de febrero de 2014), que el registrador ha de velar por la tutela del consumidor y rechazar la inscripción de toda cláusula abusiva o pactada, en general, con vulneración de los deberes de información precontractual.

En definitiva, es preciso que en las escrituras de préstamo hipotecario a consumidores haya transcurrido el plazo de catorce días de entrega de la FIPER, salvo que se haya producido con anterioridad una exclusión de dicho plazo de forma clara y precisa por el prestatario.

Barcelona, 24 de julio de 2017

I.1.**RESOLUCIÓ JUS/1719/2017, de 12 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Barcelona, Diego de Dueñas Álvarez, contra la qualificació de la registradora de la propietat, titular del Registre de la Propietat núm. 16 de Barcelona, per la que suspèn la inscripció d'una escriptura de préstec hipotecari (DOGC 24/07/2017). HIPOTECA. PROTECCIÓ DE CONSUMIDORS. FIPER**

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=793388&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és una escriptura de constitució d'hipoteca per a l'adquisició de l'habitatge habitual autoritzada abans que transcorreguessin catorze dies des del lliurament al prestatari de la Fitxa d'Informació Personalitzada (en endavant, FIPER). La registradora suspèn la inscripció del document per entendre que el termini d'informació prèvia és imperatiu, de conformitat amb els articles 112-3 i 262-4 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, per la qual s'aprova el Codi de consum de Catalunya. A més, suspèn algunes clàusules abusives de l'escriptura per haver sigut anul·lades.

El notari autoritzant interposa un recurs governatiu contra la qualificació, però només pel que fa al primer defecte. La registradora manté la qualificació negativa i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques. Amb posterioritat a la interposició del recurs, s'aporta al Registre una escriptura de ratificació atorgada pels prestataris i s'inscriu la hipoteca. La registradora ho notifica a la Direcció General de Dret.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques confirma la nota.

En primer lloc, en matèria de procediment, la Direcció entén que no es pot equiparar l'esmena del defecte a un desistiment del recurs. A més el notari no manifesta la seva voluntat en aquest sentit. Per això, resol pel que fa al fons, si bé a efectes doctrinals. Quant a la seva competència, la fonamenta en l'aplicació de les normes del Codi de Consum.

Pel que fa al fons, considera que la informació precontractual s'estableix a favor del prestatari i és una obligació per al creditor. El legislador fixa el termini de catorze dies de la FIPER com a el mínim perquè aquesta informació sigui rebuda i no és susceptible de renúncia, ja que ho impedeix l'article 112-3 del Codi de Consum, però sí d'exclusió voluntària, de conformitat amb el principi de llibertat civil (article 111-6 del Codi civil de Catalunya). Ara bé, aquesta exclusió ha de manifestar-se pel prestatari sense influència de cap mena per la part creditora, pel que de produir-se ha de ser analitzada amb cura. Així que distingeix entre el dret subjectiu a rebre la informació prèvia i el dret subsegüent a atorgar l'escriptura pública.

COMENTARI.

Per una banda, la Direcció General de Dret tracta dues qüestions d'índole procedimental: la resolució del recurs *a efectes doctrinals* i la competència.

Pel que fa a la primera de les qüestions, un cop interposat el recurs governatiu, s'aporta al Registre l'escriptura de ratificació. Inscrita la hipoteca, però, l'absència de manifestació del recurrent de desistir del recurs, un cop notificat per la Direcció General, s'entén com una voluntat tàcita de continuar amb el procediment. Aquesta és així mateix la postura de la Direcció General de Registres i Notariat, de conformitat amb l'article 325 de la Llei hipotecària *in fine*. Així, en el fonament de Dret segon de la Resolució de data 19 de maig de 2016, com ara la de 15 d'octubre de 2015 (fonament de Dret primer) assenyalava que *l'esmena del defecte i la pràctica si escau de la inscripció sol·licitada no són obstacle per a la interposició del recurs contra la qualificació del registrador. Encara que després de la reforma de la legislació hipotecària per la Llei 24/2001 s'hagi suprimit la possibilitat d'interposar un recurs a efectes doctrinals, la tramitació del recurs s'ha d'admetre considerant l'esmentada doctrina jurisprudencial segons la qual «l'objecte del recurs ... no és el assentament registral sinó l'acte de qualificació del registrador» i que es declari si aquesta qualificació va ser o no ajustada a Dret, la qual cosa «és possible jurídicament encara que l'assentament s'hagi practicat».*

Quant a la competència, es fonamenta per l'aplicació del Codi de Consum, qüestió que per tant fa referència a la tutela dels consumidors. Aquesta postura difereix de la sostinguda per la Resolució de 9 de març de 2016 la Direcció General dels Registres i Notariat, segons la qual, per a un supòsit en què es debatia l'aplicació de l'article 251.-6.4 del Codi de consum entén que la «protecció dels consumidors i usuaris» es tracta d'una matèria transversal i la seva regulació està lligada amb altres sectors d'activitat que es relacionen amb ella (fonaments de Dret tercer, quart i cinquè). La direcció General dels Registres es declara competent de conformitat amb la normativa bàsica de l'Estat constituïda, entre d'altres, per la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació; el Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, Llei 2/2009, de 31 de març, l'Ordre EHA / 2899/2011, de 28 d'octubre, la Circular 5/2012, de 27 de juny, del Banc d'Espanya, la Llei 1/2013, de 14 de maig, la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència d'entitats de crèdit i els números 1r, 6è, 8è, 11è i 13è de l'article 149.1 de la Constitució Espanyola. Així mateix, cita la Sentència del Tribunal Constitucional 157/2004, de 23 de setembre i conclou que els recursos mixtos han de ser resolts per aquella d'acord amb la interpretació de la Sentència del Tribunal Constitucional de data 16 de gener de 2014. Aquesta postura reitera pronunciaments anteriors, com ara la de 25 de setembre o la de 9 del octubre de 2015 (fonament de Dret segon).

Pel que fa al fons, és a dir, la necessitat de transcurs del termini de 14 dies des del lliurament de la FIPER al prestatari com a requisit previ a l'autorització de l'escriptura es exigida per la registradora de conformitat amb l'Ordre Ministerial 2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris i l'article 112.3y 262.4.1 de la Llei 20/2010, de 20 de juliol, per la qual s'aprova el Codi de consum de Catalunya, en relació amb l'article 258.2 de la Llei hipotecària i altres disposicions concordants del Codi de consum i del Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre. Així mateix, les Resolucions de la DGRN 5 febrer 2014, 22 de gener o 28 de abril de 2015 i la ja esmentada Resolució de 9 de març de 2016 (fonament de Dret vuitè). La tutela del consumidor ha esdevingut un dels pilars fonamentals de l'actual dret civil d'obligacions, contrari al principi tradicional de llibertat civil consagrat per l'article 111-6 del Codi civil de Catalunya. De fet, la imperativitat constitueix un dels principals eixos de la regulació i de la interpretació d'aquest sector de l'ordenament jurídic, caracteritzat per unes notes imposades per la protecció al consumidor, com a part feble de la posició contractual. L'esmentada tutela del consumidor i la seva projecció com a dret d'informació obeeix al compliment de les disposicions europees. Així, dels articles 4, paràgraf 2, lletra f), articles 12, 114 i 169 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea i article 38 de la Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea. Pel seu desenvolupament, han sigut dictades diverses directives comunitàries sobre la matèria.

Més concretament, la Directiva Comunitària 2014/17 / UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer, que va ser l'origen de la reforma del Codi de consum de Catalunya estableix dins dels seus capítols segon a onzè un grup de mesures de tutela al consumidor, especialment pel que fa a la informació (articles 6, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16 i l'annex segon on detalla el contingut de la Fitxa d'Informació Personalitzada), aspecte ja desenvolupat pels capítols segon i quart de la Directiva de 2008/48 / CE, de 23 d'abril i 2013/36 / UE, de 26 de juny, i el Reglament (UE) núm. 1093/2010, que es van veure modificades per la de 2014). La importància de la informació pre-contractual constituïa ja un dels objectius marcats pel llibre blanc de 18 de desembre de 2007. A diferència de l'article 6 de l'Ordre Ministerial de 2011, que no conté cap termini d'antelació pel que fa a la obligació de subministrament d'informació i sí de validesa de l'oferta (article 23.5), l'article 262-4 si ho determina, en compliment del que disposa l'article 14.4 de la Directiva. Des del punt de vista jurisprudencial, pel que fa a la jurisprudència menor a Catalunya, la Sentència del Jutjat Mercantil número 7 de Barcelona de data 16 de març de 2015 realitza una exposició detallada d'aquest especial dret d'informació amb ocasió l'examen d'una clàusula relativa al IRPH. Així mateix, la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona de data 11 de març de 2015 va qualificar de *poc precisa* la clàusula referent als interessos remuneratoris, ja que no era susceptible de ser entesa pel client de forma clara i concreta. S'entén, per tant, que per l'accés al Registre ha de resultar de l'escriptura notarial el contingut objectiu del precepte (l'accés al contingut de l'escriptura i la informació sobre els punts del contracte), ja que aquesta expressió és necessària de conformitat amb l'article 258.2 de la Llei hipotecària, 147 del Reglament notarial i altres disposicions concordants del Codi de consum i del Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre (especialment, l'article 84). D'altra banda, el Tribunal Suprem, en la Sentència de 20 de gener de 2014, assenyalava *que per si mateix, l'incompliment de les obligacions d'informació no determina necessàriament l'apreciació d'error vici, però no hi ha dubte que la previsió legal d'aquests, que es fonamenta en l'asimetria informativa de la contractació d'aquests productes financers amb clients minoristes, pot incidir en l'apreciació de l'error*. En aquest sentit les Sentències del Tribunal Suprem de 8 de setembre de 2014 22 d'abril de 2015 (nombre 265) i 23 de desembre de 2015 (nombre 705). Altres sentències que es pronuncien en la mateixa línia a la que s'exposa són les de 15 d'octubre de 2015 (fonament de Dret tercer); 20 de juliol de 2016 (fonament de Dret cinquè) i 30 o 31 de març de 2017 (fonaments de Dret sisè i segon respectivament), sobre negociació de productes bancaris de productes bancaris complexos i 5 de juliol de 2017. Així també, la Sentència de 30 de maig de 2013 del Tribunal de Justícia de la Unió Europea o de 21 de desembre de 2016 (Gran Sala, fonament 48) destaca la importància de la transparència material en la contractació, que implica que sigui suficient la informació facilitada al consumidor pel que fa a l'abast tant jurídic com econòmic del seu compromís contractual. En la Resolució comentada però, la Direcció General de Dret admet l'exclusió de la llei aplicable, tot i que el mateix article 111-6 s'exceptua del principi de llibertat civil els casos en què les normes estableixin expressament llur imperativitat i el tenor literal de l'article 112 -3 que sanciona amb nul·litat tot pacte en contra, de la mateixa manera que l'article 10 i 82.4 b) del Text refós 1/2007, de 16 de novembre, que considera clàusula abusiva de tota aquella que limiti drets, disposa que els drets que aquesta llei atorga a les persones consumidores són irrenunciables i és nul qualsevol pacte que els exclougui. L'article 41 a) de la Directiva Comunitària UE del Parlament Europeu i del Consell 2014/17, de 4 de febrer, sobre els contractes de crèdit per als consumidors relatius als béns immobles d'ús residencial, que transposa el Codi de consum també sanciona aquesta irrenunciabilitat de drets. Per fonamentar aquesta postura, la Resolució diferencia entre el dret a rebre informació, que és irrenunciable i el dret al transcurs del termini de catorze dies fins a l'atorgament de l'escriptura, que és renunciable. En tot cas, la renúncia ha de ser objecte d'una qualificació especialment rigorosa. Amb aquesta afirmació, el problema pràctic es planteja, des

del punt de vista registral, en la determinació quins requisits concrets són exigibles- a més d'esser expressa i concreta, com conclou la Resolució- perquè la renúncia sigui vàlida.

Finalment, la Resolució conclou, com el fonament de dret tercer de la Resolució de la Direcció General de Registres i Notariat de 24 de novembre de 2016 (i altres anteriors com a les de 13 de setembre de 2013 i 5 de febrer de 2014), que el registrador ha de protegir el consumidor i rebutjar la inscripció de tota clàusula abusiva o pactada amb la vulneració dels requisits d'informació i transparència.

En resum, cal que hagi transcorregut el termini de catorze dies de lliurament de la FIPER en les escriptures de préstec hipotecari a consumidors, llevat del cas que s'hagi produït amb anterioritat una exclusió de l'esmentat termini de forma clara i precisa pel prestatari.

Barcelona, 24 de juliol de 2017



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. Basilio Javier Aguirre Fernández

B. Pedro Ávila Navarro

II.A. Basilio Javier Aguirre Fernández

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ACREDITACIÓN DE SI LA VIVIENDA ES O NO LA HABITUAL DEL DEUDOR

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo, necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

En la actualidad, tras la reforma operada por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, con el objeto de ahondar en las medidas de protección de la vivienda habitual, impone que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre viviendas se haga constar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque presumiéndose, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble éste tendrá condición de vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución. Sin embargo, en los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquéllas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el letrado de la Administración de Justicia que resuelve el procedimiento de ejecución.

Parece entender la registradora que si se han especificado las cantidades pendientes de satisfacción después de la adjudicación, en tanto el precio de esta ha sido insuficiente para cubrir el total reclamado, es porque se trata de la vivienda habitual del deudor, dado que sólo en ese caso sería exigible tal especificación, por exigencia del artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la necesidad de determinar el saldo pendiente de pago por los diferentes conceptos (principal, intereses ordinarios, intereses de demora y costas devengadas efectivamente durante el procedimiento) resulta con carácter general y respecto de toda clase de bienes de lo establecido en el artículo 654, puntos 1 y 3, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De lo dispuesto en este precepto se deduce que si el precio de remate de la finca es inferior al importe de lo reclamado, ello no puede significar que el acreedor vea frustradas sus legítimas aspiraciones al cobro íntegro de su crédito (vid Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015), cobro que podrá instar a través del pertinente procedimiento de ejecución ordinario (artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Puesto que no consta que en el seno del procedimiento se haya hecho valer por el deudor el carácter habitual de la vivienda, sólo puede el letrado de la Administración de Justicia pronun-

ciarse conforme a lo que resulte en autos y teniendo en cuenta estas circunstancias la expresión «no consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor», reúne la claridad necesaria a estos efectos. Así resulta además de forma indubitada de la diligencia de ordenación de fecha 18 de mayo de 2015 si bien debió aportarse en un formato que reuniese todos los requisitos de autenticidad que para su acceso al Registro resulta de lo dispuesto en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7784.pdf>

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Registro de Salou

LEGADO: ENTREGA

Cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la cuestión de fondo del recurso, cabe recordar que, en el ámbito del Derecho común, el artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. En concordancia con tales preceptos legales, el artículo 81 del Reglamento Hipotecario dispone lo siguiente: «La inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados se practicará en virtud de: a) Escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquel se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada (...) c) Escritura de entrega otorgada por el legatario (...) y por el heredero o herederos». Por otra parte, como ha recordado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009, 4 de julio de 2014 y 4 de marzo y 5 de abril de 2016, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario.

En el ámbito del Derecho sucesorio catalán, establece el artículo 427-22, apartado 3, del Código Civil de Cataluña que «sin consentimiento de la persona gravada o, si procede, de la facultada para la entrega, el legatario no puede tomar posesión, por su propia autoridad, de la cosa o el derecho legados». Y según el apartado 4, «no obstante lo establecido por el apartado 3, el legatario puede tomar por sí solo la posesión del legado si el causante lo ha autorizado, si se trata de un prelegado o si el legado es de usufructo universal, así como en Tortosa si toda la herencia está distribuida en legados». Debe tenerse en cuenta que el testamento debe contener necesariamente institución de heredero (artículo 423-1 del Código Civil de Cataluña); y el heredero debe cumplir las cargas hereditarias (artículo 411-1 del Código Civil de Cataluña), entre las que se encuentran la entrega de los legados, si bien podrá reducirlos para retener la denominada

cuarta falcidia o cuarta hereditaria mínima (vid. artículos 427-40 y siguientes del Código Civil de Cataluña).

Pero en el presente caso no puede confirmarse la conclusión de la recurrente cuando afirma que está facultada para tomar posesión de la cosa legada por el hecho de otorgarle el testador la «facultad de disposición» de dicha cosa. Como sostiene el registrador en su calificación, tal expresión únicamente puede interpretarse en el sentido de confirmar la naturaleza real y no obligacional del legado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7785.pdf>

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Registro de San Javier nº 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PURGA DE CARGAS POSTERIORES

Una de las consecuencias directas del procedimiento de ejecución hipotecaria, que resulta de lo establecido en los artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. De hecho, como señala el primer inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, esta eficacia cancelatoria alcanza también a las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. Estos supuestos son los regulados en el artículo 695. Por lo tanto, como recuerda la Resolución de este Centro Directivo de 19 de febrero de 2016, todas aquellas cargas que no tengan rango preferente a la hipoteca que ha dado lugar a la ejecución han de ser objeto de cancelación. Únicamente pueden subsistir aquellas cargas que sean preferentes a la hipoteca que fundamenta la ejecución y las inscripciones contempladas como excepción en el párrafo segundo del mismo artículo 134.

En el supuesto de este expediente el registrador se niega a cancelar una anotación que afecta al derecho real de hipoteca que es objeto de ejecución. Se trata de una anotación de existencia de proceso penal, que, según la literalidad del mandamiento judicial que la motivó, tiene el siguiente alcance: «(...) se interesará que sobre esas fincas registrales se anote preventivamente la existencia de un procedimiento penal, con indicación de las personas físicas y las personas jurídicas a las que se investiga por presuntos delitos de (...) y con indicación de que esta finca registral y los derechos sobre la misma podrían verse afectados por el pronunciamiento que sobre la responsabilidad pecuniaria se podría adoptar finalmente en esta litis».

En consecuencia constando anotada la existencia de un procedimiento penal y dado que en su momento no pudo practicarse la anotación de prohibición de disponer, puesto que la persona investigada en el procedimiento no era titular de la finca sino de la hipoteca que la gravaba, no cabe duda que como se ha reflejado anteriormente, existe cierto componente de

orden público que no puede ser pasado por alto, prevaleciendo los superiores intereses de los ciudadanos como pueden ser en este caso los penales. También debe tenerse en cuenta en este caso la circunstancia de que entre los encausados en el proceso penal que originó la anotación se encuentra la entidad que ha resultado adjudicataria en el procedimiento de ejecución hipotecaria y aunque ello no implica la identidad entre acreedor y adjudicatario, si justifica el mantenimiento de una medida que evidentemente el actual titular, la sociedad «Iniciativa Única 62, S.L.» no puede alegar desconocer.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7786.pdf>

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Registro de Oviedo nº 4

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral y la consecuente rectificación de descripción de finca, poniendo de manifiesto el registrador dudas de identidad de la finca antes de comenzar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En el supuesto de este expediente existe una disminución de superficie, cuyo tratamiento, como ha reiterado este Centro Directivo, ha de ser idéntico al de los excesos (cfr. Resoluciones 22 de febrero y 16 de junio de 2003, 3 de enero de 2006 o 30 de enero de 2015), más aún, cuando, tras la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la Ley sólo se refiere a rectificaciones descriptivas. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

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 presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a la existencia de una reiteración de modificaciones descriptivas así como posibles negocios no documentados, según ha quedado expuesto anteriormente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7787.pdf>

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Registro de Barcelona nº 4

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PROCEDIMIENTO

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), 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.

Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7788.pdf>

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Registro de San Sebastián nº 6

DERECHO FORAL VASCO: PRETERICIÓN

El artículo 3 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, dice: «El derecho supletorio. 1. En defecto de ley o de costumbre foral aplicable, regirá como supletorio el Código Civil y las demás disposiciones generales». Y la disposición transitoria primera de la Ley 5/2015 de Derecho Civil Vasco dice: «Conflictos intertemporales. Los conflictos intertemporales entre

esta ley y las que deroga se resolverán aplicando las disposiciones transitorias preliminar, 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a y 12.^a del Código Civil».

En cuanto al conflicto de derecho intertemporal, la disposición transitoria duodécima de dicho Código Civil dice: «Los derechos a la herencia del que hubiese fallecido, con testamento o sin él, antes de hallarse en vigor el Código, se regirán por la legislación anterior. La herencia de los fallecidos después, sea o no con testamento, se adjudicará y repartirá con arreglo al Código, pero cumpliendo, en cuanto éste lo permita, las disposiciones testamentarias. Se respetarán, por lo tanto, las legítimas, las mejoras y los legados: pero reduciendo su cuantía, si de otro modo no se pudiera dar a cada partícipe en la herencia lo que le corresponda según el Código». Referidos a la sucesión objeto de este expediente, recoge el número 4 del artículo 48 de la Ley de Derecho Civil Vasco, que: «La preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso, equivale a su apartamiento». Por otro lado, el número 2 del artículo 48 del mismo texto legal, establece que: «El causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita». Así pues, siendo que en la presente sucesión queda un heredero que es hijo y que absorbe la legítima de todos los descendientes, preteridos o no, y siendo además de aplicación el artículo 48 de la Ley 5/2015 en su número 2, con la literal y rigurosa aplicación de las normas, nada pueden reclamar los otros hijos habidos por el causante, aun cuando eran absolutamente desconocidos por el testador al tiempo del otorgamiento de su testamento.

En cuanto a la segunda de las cuestiones previas se refiere, como ya se ha dicho también subyace en esta herencia un conflicto de derecho interregional: el testamento está otorgado bajo la normativa del Código Civil por un testador que en el momento de su otorgamiento tenía vecindad civil común pero que en el momento de su fallecimiento, por modificación de la ley, tiene vecindad civil foral vasca. Conforme a lo establecido en los artículos 9 y 16 del CC, resulta que aplicado dicho artículo a los conflictos de Derecho interregional, la sucesión se rige por la vecindad civil del causante en el momento de su fallecimiento, que ha sido la vasca, si bien el testamento otorgado bajo la vigencia de la vecindad civil común es válido pero las legítimas se ajustan a la vecindad civil vasca que es la que rige la sucesión. Además, en cuanto a la aplicación del artículo 814 del Código Civil como posible fuente de solución del supuesto de este expediente, efectivamente lo resuelve cuando en su último párrafo dice: «A salvo las legítimas, tendrá preferencia en todo caso lo ordenado por el testador».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7789.pdf>

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Registro de Puerto del Rosario nº 1

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». El artículo 327 aclara que «el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto

de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada». Asimismo indica que «podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre».

Como ya ha declarado este Centro Directivo en reiteradísimas ocasiones, no es el recurso cauce hábil para su impugnación, sino que tal impugnación ha de hacerse mediante demanda ante los tribunales de Justicia contra todos aquellos a los que la inscripción practicada conceda algún derecho. No obstante, este Centro Directivo considera conveniente señalar: – Que, como ya se ha indicado, la interposición del recurso ante este Centro Directivo no es el medio adecuado para manifestar la oposición a una inmatriculación ya practicada. – Que si la ahora recurrente considera que la inmatriculación practicada es incorrecta y resulta lesionada por ella, puede promover la rectificación del Registro conforme al artículo 40 de la misma Ley.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7790.pdf>

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Registro de Málaga nº 3

REQUISITOS FISCALES: CIERRE REGISTRAL

Establece el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». Este precepto no es sino la reproducción en el ámbito de la legislación registral de lo dispuesto con carácter general en el artículo 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Esta última disposición se desarrolla por los artículos 122 y 123 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo.

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 no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o declara 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 la escritura 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 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 superior a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 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 (vid., por todas, las recientes Resoluciones de 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014).

La cuestión de la tributación de la usucapión no ha sido pacífica ni en la jurisprudencia ni en la propia doctrina de la Dirección General de Tributos que en consultas vinculantes V0735-11 de 23 de marzo de 2011 y V2177-12 de 14 de noviembre de 2011 resolvió en sentido contrario entendiendo que el reconocimiento de dominio que va implícito en la declaración de adquisición debía ser objeto de tributación. Por lo tanto, conforme a lo anteriormente expuesto, esta situación no puede desvirtuar el principio básico antes señalado en los artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 54 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y en el artículo 122 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7791.pdf>

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Registro de Ourense nº 3

HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: ORDEN DE CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS

La cuestión de fondo se refiere a si es posible cancelar una hipoteca unilateral no aceptada constituida a favor de Agencia Estatal de Administración Tributaria sin que conste el consentimiento del acreedor designado ni el requerimiento a que se refiere el artículo 141 de la Ley Hipotecaria. La Resolución de 17 de junio de 2013, afirma lo siguiente: «La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en el artículo 141 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento: sólo puede cancelarse la hipoteca unilateral, a petición del dueño de la finca y expresando su consentimiento en escritura pública, sin necesidad de consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó (y por tanto sin seguir la regla general de consentimiento del titular registral del derecho, que se establece en el artículo 82 de la misma Ley), cuando transcurran dos meses desde el requerimiento que le hayan realizado los deudores para que realice la aceptación sin que ésta haya tenido lugar. A este respecto, es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 4 de abril de 1991, 23 de octubre de 2008 y 4 de marzo de 2010) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral».

De la regulación legal y de la doctrina que al respecto ha elaborado esta Dirección General resulta: a) que la hipoteca unilateral existe desde su inscripción; b) que, en caso de no aceptación, la Ley contempla un procedimiento especial para procurar su cancelación, y c) que tal procedimiento exige una solicitud del titular del derecho hipotecado en escritura pública, la práctica de un requerimiento al designado como acreedor en la inscripción, y el transcurso de dos meses desde su práctica sin que resulte del Registro la aceptación de la hipoteca. La regulación administrativa no regula en absoluto ni los requisitos o efectos civiles de las garantías presentadas ante la Administración ni los requisitos ni efectos de su extinción, precisamente por ser cuestiones todas ellas cuya regulación se reserva a normas de orden civil. Procede, en definitiva, la confirmación del defecto y la desestimación del recurso en cuanto a la cuestión de fondo.

Con independencia de si un asiento anterior consta o no prorrogado, la calificación no puede llevarse a cabo sino desde que la situación del Libro Diario lo permite por haber caducado el asiento anterior o por haber sido el documento anteriormente presentado objeto de despacho. El fundamento es el mismo en ambos supuestos: dado que el registrador debe calificar en función del estado del Registro, hasta que cese la indeterminación derivada de la existencia de un asiento anterior pendiente de resolución favorable o desfavorable, no puede emitirse decisión respecto al presentado posteriormente. Pero para que así ocurra es imprescindible que el asiento anterior impida, como consecuencia de su contenido, el despacho del posterior o, lo que es lo mismo, que el asiento posterior se refiera a una situación jurídica que resulte incompatible de llevarse a cabo la inscripción del primero. Así resulta de lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

En el supuesto que da lugar a la presente los asientos de presentación a que se refiere el acuerdo de la registradora son: en primer lugar, un asiento anterior relativo a la solicitud de cancelación de hipoteca unilateral, asiento que se encuentra en prórroga como consecuencia de la calificación negativa objeto de esta resolución; en segundo lugar, un asiento posterior en virtud del cual el titular registral del dominio constituye derecho real de opción de compra a favor de tercero, con la particularidad de que sólo respecto a una de las cinco fincas a que el asiento se refiere existe el asiento anterior de solicitud de cancelación de hipoteca. Sólo cuando expresamente se solicite podrá considerarse que queda excluido del tratamiento unitario una parte del documento, bien porque se haya solicitado al tiempo de la presentación (artículo 425), bien en un momento posterior por desistimiento parcial (artículo 433 del Reglamento Hipotecario). Si el presentante de un documento que se refiera a distintas fincas desea que se practique un asiento de presentación respecto de cada una de ellas debe solicitarlo así expresamente al aportar el título al Registro, circunstancia que no resulta se haya producido en este expediente. La solicitud de cancelación de una hipoteca inscrita no impide la calificación y despacho, en su caso, del documento de opción de compra presentado con posterioridad. Es cierto que el contenido del Registro puede ser determinante para el optante a la hora de contratar, pero no es esta la cuestión que se debate, pues con independencia del estado del Registro al tiempo de la presentación no existe obstáculo registral para su calificación y, en su caso, inscripción. Téngase en cuenta que inscrita la opción de compra las vicisitudes anteriores o posteriores que puedan afectar al contenido del registro (cancelación de la hipoteca previamente inscrita, por ejemplo), repercutirán, en su caso, en el ejercicio del derecho, pero no en su inscripción.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)

Registro de Altea***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: VIVIENDA HABITUAL DE LOS CÓNYUGES***

En la nota de calificación se manifiesta que según la inscripción 7.^a, de ampliación de hipoteca, «(...) su domicilio se encuentra en Partida Plá de la Lloca calle (...)», compareciendo doña M. S. al objeto de asentar. Este domicilio es coincidente con la finca registral cuya anotación preventiva se pretende. Conforme al artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario «cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado».

En el presente expediente, de la inscripción 7.^a, se deduce registralmente, que la vivienda tiene el carácter de vivienda familiar, por lo que será preciso bien que el embargo haya sido notificado al cónyuge del titular registral embargado, o bien que pese a lo que consta en el Registro, del mandamiento resulte que la vivienda no tiene tal carácter, apreciación de competencia exclusiva judicial, sin que ya el registrador pueda calificar este extremo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7861.pdf>

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)

Registro de Marbella nº 3***HIPOTECA: EDIFICACIÓN DESCRITA EN LA ESCRITURA PERO NO INSCRITA***

La única cuestión que plantea el presente recurso consiste en determinar si procede o no inscribir un derecho real de hipoteca que se ha constituido sobre una parcela urbanizada inscrita, sobre la que se indica en la parte expositiva de la escritura de constitución de hipoteca que se ha construido una vivienda unifamiliar aislada; todo ello sin que haya tenido acceso a los libros registrales la correspondiente declaración de obra nueva del edificio construido, ni se declare expresamente la misma en la citada escritura de hipoteca, obra nueva cuyos requisitos de inscripción, por otra parte, tampoco se acreditan.

La cuestión objeto de este expediente ha sido ya abordada, entre otras, por las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de febrero de 1986 (edificio no inscrito) y 21 de marzo de 1997 (edificio inscrito sólo en construcción), según las cuales se encuentra ya resuelta en el artículo 110.1.º de la Ley Hipotecaria que al tratar de la extensión de la hipoteca sólo excluye de su contenido a las nuevas construcciones de edificios donde antes no los hubiere (respecto de los que exige pacto expreso), pero no a las que ya existieran en el momento de constituirse la hipoteca.

No puede entenderse, como hace el registrador, que las escrituras de constitución de hipoteca en que concurren las circunstancias mencionadas vulneran el principio de especialidad,

porque en ellas se concreta sin lugar a dudas la finca registral sobre la que recae el gravamen y, además, se indica que ya existe una edificación construida identificándola adecuadamente. Tampoco se vulnera el principio de tracto sucesivo, porque la finca hipotecada figura inscrita a favor del constituyente de la hipoteca que, en consecuencia, se encuentra legitimado para su constitución.

El problema, en realidad, no radica en la «extensión objetiva de la hipoteca» (artículos 109 a 113 de la Ley Hipotecaria), sino en la delimitación o determinación del «objeto inicial hipotecado» en el momento de la constitución del préstamo hipotecario (ex artículo 106 de la Ley Hipotecaria). El objeto inicialmente hipotecado es, en realidad, la finca registral tal cual exista en la realidad fáctica (solar más construcción) en el momento de constituirse la garantía, aunque no se encuentre inscrita la edificación ni tampoco se la mencione en la escritura de constitución de hipoteca, porque sería una parte integrante de la finca hipotecada y, además, su existencia anterior se puede probar por medios extrarregistrales, llegado el momento de su sujeción. El carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca se ha de entender referido al contenido del derecho real de hipoteca no a su objeto. El hecho de que el certificado de tasación incluya la valoración de una edificación terminada, no significa que la obra nueva de la misma deba inscribirse obligatoriamente en el Registro de la Propiedad.

En este caso la sociedad tasadora ha constatado como discrepancias entre la finca gravada en la realidad física y su descripción registral que falta la inscripción de la obra nueva de la vivienda unifamiliar, no pone en duda en ningún momento la identidad de la finca, pero es indudable que esa discordancia influye significativamente en la valoración; por lo que condiciona correctamente el valor de tasación a que «queden acreditados registralmente los datos cuantitativos y cualitativos referentes a la edificación que se consideren básicos para su obtención», ya que la falta de inscripción registral de la obra nueva terminada impide que se pueda presumir la legalidad de la edificación y, en consecuencia, su real valor. Por tanto, hasta que no se inscriba la obra nueva o se acredite su realidad fáctica, ese valor de tasación es ineficaz, si bien no es impeditivo de la inscripción de la hipoteca, sino únicamente de la inscripción de los pactos referentes a la ejecución directa de la hipoteca y a su venta extrajudicial. Ahora bien, al afectar el defecto de la falta de tasación a uno de los pactos de carácter esencial de la hipoteca como es la ejecución judicial directa (artículos 1858 del Código Civil, 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria), no podrá inscribirse la misma mientras el acreedor no consienta expresamente en la inscripción parcial de la hipoteca (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria) sin dichas cláusulas, como resulta de la Resolución 14 de mayo de 2015 y demás citadas en los «Vistos».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7863.pdf>

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)

Registro de Córdoba nº 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DOMICILIO Y TASACIÓN

Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en distintas ocasiones sobre la circunstancia de que del contenido de la inscripción de hipoteca no resulte la existencia de los pactos de tasación y/o domicilio a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento

Civil. as partes son libres de sujetar el ejercicio del derecho real de hipoteca al régimen general previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria para su ejecución o bien de pactar que, además, se pueda ejecutar el derecho real por los trámites de la acción directa contra el bien hipotecado y/o por los trámites de la venta extrajudicial ante notario.

En consecuencia, cualquiera que sea la causa, si la inscripción no contiene un domicilio y/o tasación en los términos expresados en el precepto, la ejecución de la hipoteca no puede llevarse a cabo por los trámites de la ejecución directa. No procede en consecuencia que, como pretende el escrito de recurso, esta Dirección General lleve a cabo pronunciamiento alguno relativo a si la inscripción en su día practicada lo fue correctamente o no. El contenido del asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que no resultando del mismo los requisitos precisos para el ejercicio de la acción directa (artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el registrador no puede llevar a cabo un trámite de dicho procedimiento como es la expedición de la certificación prevista en el artículo 688 del mismo cuerpo legal y la práctica de la nota marginal, por existir un obstáculo registral (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7864.pdf>

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)

Registro de Almodóvar del Campo

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

La Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto.

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. ras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Por tanto, 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.

artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7865.pdf>

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Borja

DERECHO FORAL DE ARAGÓN: BIENES TRONCALES

El Código de Derecho Foral de Aragón recoge en los artículos 527 y 528 qué son bienes troncales, que los divide en simples y de abolorio, disponiendo en el artículo 528, que son bienes troncales simples los adquiridos por título gratuito de ascendientes o colaterales hasta el sexto grado, y conforme el 527, son bienes troncales de abolorio todos aquellos que hayan permanecido en la casa o familia del causante durante las dos generaciones anteriores a la suya, cualquiera que sea su procedencia y modo de adquisición inmediatos. Por otro lado, dispone el artículo 528.2 del Código de Derecho civil foral aragonés que: «Se exceptúan los que el causante hubiera adquirido de uno de sus padres procedentes de la comunidad conyugal de ambos cuando según las reglas de la sucesión no troncal le correspondiera heredar al otro progenitor». La excepción del apartado segundo del artículo 528, supone que dicho precepto no puede aplicarse sino en el caso de proceder el llamamiento sucesorio a favor del padre o madre del causante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8582.pdf>

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Leganés nº 2

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE

Como es sabido, y así ha tenido consideración de pronunciarse al respecto este Centro Directivo, el convenio regulador como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos e permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico matrimonial. En otro sentido, la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Centro

Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del registro.

Tal y como se ha analizado en el primero de los fundamentos de Derecho, nos encontramos –formalmente– ante un certificado de la letrada de la Administración de Justicia comprensivo de una sentencia en la que, y transcribiendo el fallo, «estimando parcialmente la demanda (...), se aprueba el acuerdo alcanzado por las partes el día (...) y ratificado a presencia judicial el día (...), a cuyo contenido nos remitimos dada su extensión, y que pasa a formar parte de la presente resolución». De los antecedentes de hecho que sirven de base a la sentencia no resulta en ningún caso la relación de este proceso con el previo de nulidad, separación o divorcio. La evidente falta de conexión entre la acción ahora entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este nuevo documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8584.pdf>

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Guadix

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INMATRICULACIÓN DE UNA CUEVA

En primer lugar se plantea la posibilidad de inmatricular una edificación que se describe como cueva, manifestando la registradora dudas al respecto sobre la titularidad del terreno que se encuentra sobre la misma o de la posibilidad de que se encuentre ubicada bajo caminos públicos. Distintas Resoluciones admiten segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre, si bien no siempre y necesariamente debe acudir en tales casos a una segregación de los terrenos subyacentes, sino que puede bastar una mera delimitación del distinto régimen jurídico aplicable a cada volumen.

Lo señalado en las citadas Resoluciones para la segregación es aplicable al caso de pretenderse la inmatriculación de una vivienda cueva como es el caso de este expediente. Para ello será necesario, en respeto del principio de especialidad, la delimitación del volumen al que se contrae el objeto de derecho, lo que podrá hacerse añadiendo a las coordenadas georreferenciadas de los vértices las cotas que determinen la situación exacta en el plano vertical. Asimismo se precisará que tal dominio no resulte contradicho con otro que previamente haya accedido al Registro, como podría suceder si estuviera ya inmatriculada la superficie de suelo existente sobre la cueva sin limitación en cuanto al subsuelo, pues el artículo 205 de la Ley Hipotecaria sólo permite la inmatriculación siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona. No constando manifestadas dudas respecto a fincas inmatriculadas que se superpongan a la edificación cueva y al pretenderse la inscripción no sólo del volumen subterráneo sino también de la superficie de suelo sobre el mismo (según resulta del recurso y del informe), la cuestión de la configuración de la extensión del dominio en sentido vertical en realidad ha quedado excluida del objeto de este recurso.

En cuanto a las dudas de coincidencia de la finca con caminos, que ni siquiera se determina si son públicos, la registradora debe actuar c informe ordena el art. 205 de la LH.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige que «exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». En el caso de este expediente se actualiza la descripción de la finca en el título inmatriculador sin que la registradora haya planteado la cuestión relativa a la identidad entre dicho título y el que acredita la previa adquisición. de la certificación catastral resulta una descripción aparentemente coincidente, ya que se expresa una superficie gráfica de 249 metros cuadrados y una superficie construida de la edificación de 64 metros cuadrados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8585.pdf>

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Gérgal

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PURGA DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD

Una de las consecuencias directas del procedimiento de ejecución hipotecaria, que resulta de lo establecido en los artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. Cuando se concierta un contrato de arrendamiento sobre una finca que consta hipotecada, las partes lo hacen partiendo de que la titularidad está afectada por un derecho real que puede provocar la pérdida del dominio en caso de ejecución. Una de las causas que la Ley establece como determinante de la extinción del contrato de arrendamiento es precisamente la resolución del derecho del arrendador (artículo 24.g). La subrogación «ex lege» del adquirente de una finca en la posición del transmitente arrendador que establece el artículo 22.1 de la Ley, requiere una interpretación estricta, en tanto que, en contra de un principio general de nuestro sistema de contratos (cfr. artículo 1257 del Código Civil). No resultaría lógico que la ejecución hipotecaria comportara la extinción de verdaderos derechos reales de goce sobre la cosa, constituidos después de la hipoteca ejecutada, como el usufructo, la enfiteusis o la superficie, y que, en cambio, debieran subsistir derechos a los que no corresponde tal carácter.

Por todo ello, los arrendamientos rústicos inscritos después de una hipoteca, no pueden constituir una excepción al principio general de purga de titularidades y cargas posteriores, que constituye uno de los pilares esenciales del derecho real de hipoteca.

Estando el arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca, el arrendatario necesariamente va a tener noticia de la ejecución, bien por comunicación del propio registrador al expedirse la certificación de cargas, bien si accede al Registro el arrendamiento con posterioridad a su expedición, por la nota marginal correspondiente que le permite tener conocimiento de la ejecución hipotecaria en curso. Por lo tanto es en sede del procedimiento donde el arrendatario debe hacer valer sus derechos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8586.pdf>

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Aldaia

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE

Como es sabido, y así ha tenido consideración de pronunciarse al respecto este Centro Directivo, el convenio regulador como negocio jurídico -tanto en su vertiente material como formal- propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos e permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico matrimonial. En otro sentido, la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Centro Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del registro.

También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas. Este último supuesto es el que ocurre en este expediente, por lo que no cabe sino confirmar el defecto señalado en la nota de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8588.pdf>

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Villajoyosa nº 2

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS

URBANISMO: AFECCIÓN POR LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad

jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). Las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015). La Ley 24/2005, de 18 de noviembre, modificó la redacción del art. 327 LH de forma que el recurso únicamente debe trasladarse al notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título si no fueran éstos quienes hubiesen recurrido, por lo tanto no deben tomarse en consideración las alegaciones emitidas, recordándose al registrador el carácter imperativo de la regulación legal del recurso contra la calificación registral («ius cogens»), a cuyo contenido debe ceñirse.

El hecho de que las fincas no queden afectas urbanísticamente por más de siete años previsiblemente se produce porque el legislador consideró que es un plazo suficiente para la ejecución de la urbanización y para exigir las cantidades correspondientes. Bien es cierto que puede ocurrir y más en situaciones de ralentización de la actividad inmobiliaria como la actual, que dicho plazo resulte insuficiente. Este plazo de caducidad hay que computarlo desde la fecha de inscripción de la afección, si bien dicha cancelación no conlleva la extinción de la obligación legal del propietario de hacer frente a los gastos de urbanización puesto que en tanto que el suelo no haya sido objeto de la completa transformación urbanística está vinculado al pago de los gastos de urbanización por imperativo legal. Ahora bien, respecto a los titulares del dominio u otros derechos reales o cargas cuya inscripción o anotación se haya producido sobre las fincas de resultado, sin intervención en el expediente de equidistribución, y que no se hayan subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización, hay que entender que la afección urbanística sólo podrá perjudicarles en la medida en que resulte inscrita y no haya caducado. En consecuencia, no cabe aplicar por analogía la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, en caso de producirse una modificación del proyecto de urbanización que implique a su vez la de las cuotas correspondientes a la reparcelación previamente inscrita, pueda extenderse una nueva nota de afección, y ello con independencia de la envergadura de la modificación operada, pues con ello se consigue que el registro se adecue con exactitud a los cambios efectuados. Siempre, claro está, que la alteración del proyecto cumpla las reglas generales previstas al efecto, entre ellas que hayan sido notificados todos los propietarios y titulares de derechos y cargas de las fincas de que se trata y que dichos acuerdos sean son firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8589.pdf>

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Barcelona nº 21

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma

que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8591.pdf>

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Viver

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

Conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que no se presentaron en el Registro de forma que la registradora pudiera haberlos examinado a la hora de emitir su calificación.

La doctrina de este Centro Directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que el nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

En consecuencia, dado que conforme a la documentación presentada no se ha seguido el procedimiento de ejecución con persona alguna en concepto de heredero del titular registral y se ha citado a los posibles herederos mediante edictos, no cabe sino confirmar el defecto advertido en la nota de calificación. Ahora bien, de los documentos presentados junto al escrito de recurso resulta que se han llevado a cabo diversas actuaciones tendentes a cumplir la exigencia de averiguación a que se ha hecho referencia anteriormente, si bien para determinar su eficacia subsanatoria deberán ser objeto de calificación por la registradora tras su oportuna presentación en el Registro de la Propiedad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8592.pdf>

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Linares***SUSTITUCIÓN PREVENTIVA DE RESIDUO: DISPOSICIÓN MORTIS CAUSA DE LA FIDUCIARIA***

Son hechos relevante en este supuesto: – Que no existen derechos de legítima en ninguna de las dos herencias; – Que en las disposiciones testamentarias del primer causante, se establece la institución de heredero en pleno dominio y con libre disposición de los bienes a la esposa de éste, sujeta esta institución a un fideicomiso de residuo para el caso de que no llegara a ser heredera o no dispusiere del todo o parte de la herencia por actos «inter-vivos» o «mortis-causa».

En la sustitución preventiva de residuo, el fiduciario puede disponer libremente tanto por actos «inter-vivos» como «mortis-causa», por lo que es un verdadero heredero que no tiene limitada ninguna de sus facultades y sólo cuando no haya dispuesto de todos los bienes hereditarios en una y otra forma podrán tener derecho a dichos bienes, los sustitutos instituidos. La cuestión es el momento exigido para que el fiduciario otorgue en su caso, la disposición «mortis-causa»: si basta cualquier testamento del mismo y en cualquier tiempo, incluso el hecho en vida del fideicomitente; si debe serlo después del otorgamiento del testamento del fideicomitente, como sostiene la registradora; o si debe serlo una vez abierta la sucesión del fideicomitente, esto es una vez fallecido éste. El debate sobre cuándo se ha producido la disposición de los bienes del causante, nos llevaría a efectos perniciosos y contrarios a la naturaleza del testamento, puesto que no hemos de olvidar que se trata de una disposición esencialmente revocable, de manera que hasta el fallecimiento, que es cuando se produce la apertura de la sucesión, quedan en suspenso los efectos de la disposición testamentaria. Ciertamente que la disposición «mortis-causa» que se efectúa en el testamento de la fiduciaria, no es una disposición propia de los bienes procedentes de la herencia del primer causante, porque ésta no podría disponer por actos «inter-vivos» de los bienes que aún no ha heredado, toda vez que la cualidad de heredera, solo la adquiere por el fallecimiento del primer causante, pero esta es la particularidad característica de esta institución y también de los testamentos en general, que se puede testar sobre lo que el testador no puede disponer al tiempo del otorgamiento y sí al tiempo de la apertura de la sucesión. Entender otra cosa sería no admitir ninguna disposición testamentaria de la fiduciaria hecha antes de la apertura de la sucesión del fideicomitente, lo que desnaturalizaría la figura, más aun en este supuesto en el que fideicomitente y fiduciaria han fallecido a avanzada edad y en corto espacio de tiempo.

El hecho de que la heredera instituida en primer lugar otorgara un testamento, e instituyera herederos en este testamento, trae como consecuencia que la llamada a los herederos preventivos de residuo quedó ineficaz, pero no vacía de contenido, porque pudiera haber ocurrido que los llamados por la fiduciaria no hubiesen tenido capacidad para suceder o hubiesen renunciado a la herencia, en cuyo caso hubiese entrado en juego la sustitución preventiva de residuo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8593.pdf>

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Torrelaguna

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y ÁMBITO

En cuanto al primero de los aspectos debe recordarse que queda resuelto en el artículo 236 de la Ley Hipotecaria al determinar que «los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible, pero sin que este pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca, cuya inscripción, libertad o gravamen se trate de acreditar». En el presente expediente queda acreditado mediante copia de la solicitud correspondiente presentada en el Libro Diario que la misma fue solicitada el jueves día 26 de enero de 2017 a las 13:30 horas, siendo expedida la correspondiente certificación el miércoles día 1 de febrero de 2017. Por tanto, debe concluirse que la misma ha sido debidamente emitida dentro del plazo legal máximo de cuatro días hábiles.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés conocido, directo y legítimo. Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

La doctrina del Alto Tribunal reconoce la confluencia de distintas obligaciones en la persona del registrador a la hora de manifestar los libros que forman parte de su archivo, obligaciones que pueden parecer contradictorias lo que exige la necesidad de coherenciarlas a fin de que la prestación del servicio se haga en la forma ordenada por la ley sin merma de los especiales deberes que el propio ordenamiento atribuye a los registradores respecto al deber de custodia, conservación e integridad de los libros a su cargo (artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario) así como al contenido de la publicidad.

Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, es claro que la interesada tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés, pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción, en todo lo que sea necesario para satisfacer el interés legítimo de la solicitante, excluyendo aquellos asientos que no se refieran a la descripción de la finca y los datos personales especialmente protegidos por la Ley de Protección de Datos.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Barcelona nº 13**TRACTO SUCESIVO: OPERACIONES DE REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA**

Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en sus Resoluciones de 9 de octubre de 2014 y 17 de mayo de 2016, tales modificaciones estructurales de las sociedades, «a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra (cfr. artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles). En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil (cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009), y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En este sentido no hay duda del carácter constitutivo de la inscripción de tales operaciones en el Registro Mercantil, tal y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 21 de mayo de 2012.

Tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. artículo 21, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro de la Mercantil. Por otro lado, en cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido. En los supuestos de sucesión de la entidad acreedora tratándose de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las entidades que integran el sistema financiero español, regulados por los Reales Decretos-ley 11/2010, de 9 de julio, 2/2011, de 18 de febrero, y 18/2012, de 11 de mayo, aquella solución del tracto abreviado ha cobrado carta de naturaleza normativa en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Que, por tanto, y salvo que concurran alguna de las excepciones previstas en la escrituras de segregación, se ha de entender que «Banco de Sabadell, S.A.», se ha subrogado en la posición jurídica de «Banco Mare Nostrum, S.A.», en la titularidad de todas las relaciones jurídicas resultantes de los activos integrantes del negocio bancario de ésta. De acuerdo con ello, se ha de entender necesario que de la escritura a través de la cual «Banco de Sabadell, S.A.», actúe el contenido de derechos inscritos a favor de «Banco Mare Nostrum, S.A.», resulte que la titularidad de tales derechos se halla incluida en el «perímetro de segregación». Tal circunstancia podrá resultar bien por razón del hecho de que ni de la hoja de finca de que se trate, ni del contenido de la inscripción en el Registro Mercantil de las escrituras de segregación, ni del título presentado a

inscribir, resulte circunstancia alguna que permita entender que se trata de algún activo excluido de la segregación, o bien, en caso contrario, porque así se acredite con consentimiento tanto de la parte cedente y titular registral, como cesionaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8595.pdf>

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Sabiñánigo

PACTO DE RELACIONES FAMILIARES DEL DERECHO ARAGONÉS: TÍTULO INSCRIBIBLE

Bien clara ha sido la doctrina de este Centro Directivo, como se ha señalado con anterioridad, en cuanto a la imposibilidad de incluir en el convenio -en su vertiente como título inscribible, sin entrar a valorar la validez civil del pacto- estipulaciones relativas a otros bienes extraños al propio régimen económico del matrimonio, o cuya consideración en las operaciones de liquidación escapen a una causa matrimonial o familiar, en cuyo caso debería acudir al correspondiente otorgamiento de escritura pública notarial, no siendo suficiente su inclusión en el convenio privado aprobado por la autoridad judicial, puesto que dicha aprobación no convierte al convenio en propiamente un título judicial.

La regulación de este pacto -de una forma similar al pacto de relaciones familiares aragonés que en breve analizaremos- se encuadra principalmente en los artículos 748 y 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que imponen la debida aprobación de las medidas adoptadas en relación al régimen de guarda y custodia de los hijos comunes, con independencia del tipo de filiación existente -matrimonial o no matrimonial- pero cuyo contenido típico no puede extenderse a la eventual liquidación de las comunidades habidas entre los progenitores sin relación alguna al cumplimiento de los deberes de ejercicio de la guarda y custodia.

Debe entrarse a valorar la normativa concreta aplicable. De conformidad con el artículo 77 del Código del Derecho Foral de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo de 22 de marzo de 2011. La norma foral contempla la posibilidad de elaborar un pacto de relaciones familiares regulador de las consecuencias y efectos de la ruptura de la convivencia de los progenitores, ya se encuentren los padres unidos por vínculo matrimonial, ya no lo estén, y quedando el mismo sujeto a la preceptiva aprobación judicial. Específicamente se configura la posibilidad de incluir dentro de este pacto «la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial», por lo que la similitud con el convenio regulador de los efectos de las crisis matrimoniales antes visto en el artículo 90 del Código Civil en este aspecto es muy elevada, y debido a ello es posible configurar este pacto de relaciones familiares como un documento inscribible cuando en él se contenga dicha liquidación del régimen económico matrimonial. Pero como se deduce de la literalidad del precepto, el pacto de relaciones familiares del artículo 77 se refiere única y exclusivamente al régimen económico-matrimonial, no al no matrimonial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8596.pdf>

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Sueca

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: FINCA QUE LO INVADE

En diciembre de 2016 se presenta la escritura al Registro de la Propiedad, y el registrador, tras efectuar la pertinente búsqueda en la aplicación informática gráfica registral homologada y en los distintos servicios en línea a que Registro de la Propiedad tiene acceso, suspendió la inscripción por apreciar posible invasión del dominio público y practicó anotación preventiva por 90 días conforme a la regla 2.ª del artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. Notificó tal extremo al Servicio Periférico de Costas para que certificase si la finca que nos ocupa invadía efectivamente el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Recibida comunicación y certificación firmadas por el jefe de la Demarcación de Costas en Valencia -Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar-, Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, que adjunta ortofotografía de la parcela e inmueble, de ellas resulta que la finca situada en el término de Sueca, con referencia catastral 7660903YJ3476S0001KR, está afectada por la legislación de costas, de acuerdo con el deslinde DL-54-Valencia aprobado por Orden Ministerial de fecha 9 de octubre de 2007, según se indica: «Parcela: – Invade el dominio público marítimo-terrestre en 88'15 m2. – Está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito. – Está afectada totalmente por la zona de servidumbre de protección. Inmueble: Considerando el principio de unidad predial: – El inmueble invade el dominio público marítimo-terrestre en 53'60 m². – El inmueble está afectado por la servidumbre de tránsito. – El inmueble está afectado por la servidumbre de protección». En base a ello, el registrador acuerda denegar la inscripción de la compraventa y cancela la anotación de suspensión practicada.

La cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En el presente caso, el dato de que la finca intersecta con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, o dicho con otras palabras, que lo invade en parte, resulta con claridad de varias fuentes distintas, y todas ellas concordantes.

Por último, respecto de la alegación del recurrente de que Orden Ministerial de fecha 9 de octubre de 2007 que aprobó el deslinde DL-54-Valencia no consta publicada en el «Boletín Oficial del Estado», aún en el caso de que tal afirmación fuera veraz, no alteraría la obligada desestimación del presente recurso, pues, aun siendo cierto que tal publicación es preceptiva, también lo es que habiendo indicios más que fundados de que la finca invade en parte el dominio público,

y constando un asiento registral e incluso una certificación administrativa que así lo aseveran, el registrador no debe acceder a la inscripción pretendida.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8597.pdf>

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Madrid nº 29

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS

Son hechos relevantes: a) la finca respecto de la cual se solicita la certificación figura inscrita a nombre de la solicitante; b) sobre dicha finca hubo un proceso ejecutivo seguido contra la titular registral que motivó la anotación letra A, que se cancela por caducidad al expedirse la certificación; c) el testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas derivados de dicho procedimiento se presentaron varias veces en el Registro, y fueron objeto de calificación habiendo caducado los asientos de presentación por no haberse subsanado en plazo los defectos indicados en las notas de calificación, y d) como consecuencia de todo lo anterior, la certificación se expide respecto de la titularidad de la finca que figura inscrita a nombre de la solicitante. El registrador expide la certificación en cuanto a los asientos vigentes, denegándose en cuanto a los no vigentes a que pudiera referirse la instancia presentada por no justificarse el interés legítimo para la publicidad de datos personales y protegidos que constan en los mismos.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés conocido, directo y legítimo. Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

En el presente expediente, debe partirse del hecho de que quien solicita la información registral es la titular registral. Como se desprende del artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pueden expedirse certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa de interesado, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legí-

timo en los asientos solicitados. Atendiendo las circunstancias del presente expediente de que quien solicita la certificación de asientos cancelados es el titular registral y en consideración a la finalidad alegada, el recurso debe ser estimado, si bien, el registrador deberá omitir aquellos datos sensibles de carácter personal, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8598.pdf>

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Madrid nº 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS

Procede en consecuencia la confirmación de la apreciación de la registradora pues requisito básico para que el documento sea reconocido como público y auténtico es que sea convenientemente firmado por quien afirma su autoría.

Estando las fincas inscritas a nombre de una sociedad anónima no puede llevarse a cabo la alteración del contenido del Registro en base a los títulos aportados. En primer lugar, porque, efectivamente, de la documentación judicial presentada no resulta que la sociedad anónima haya sido parte en los procedimientos a que los mismos se refieren. Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo citada anteriormente, el registrador «... debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Se produce el error en la ejecución de la sentencia que da lugar al presente expediente, pues el cuaderno particional no adjudica el bien ganancial inventariado en la sentencia (el crédito de la sociedad de gananciales contra el demandado), sino que adjudica bienes de la sociedad anónima, que no pueden formar parte del inventario como ha quedado razonado. La confusión entre crédito derivado de la adquisición de bienes a costa del caudal común a favor de tercero (la sociedad anónima), y los propios bienes del tercero, deriva en una patente falta de tracto sucesivo al no haber sido parte en un procedimiento que se ha sustanciado exclusivamente entre los ex cónyuges (artículos 806 a 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Resta por analizar si la escritura aportada junto con el testimonio del auto y por la que los administradores mancomunados de la sociedad anónima «Cocina Color, S.A.», consienten en la inscripción a favor de la recurrente tiene la virtualidad de provocar la alteración del conteni-

do del Registro. La respuesta es nuevamente negativa. Esta Dirección General ha insistido en numerosas ocasiones en que, en nuestro ordenamiento jurídico, el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (artículos 609 y 1095 del Código Civil), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral. Lo anteriormente expresado no impide que las partes, que según resulta del expediente agotan el conjunto de intereses presentes, lleven a cabo las operaciones societarias mercantiles que sean precisas para que el pronunciamiento de la sentencia de fecha 6 de marzo de 2006 sobre la composición del activo de la sociedad de gananciales sea objeto de ejecución, procurando así la inscripción de los bienes inmuebles a que se refiere la presente en términos que no violenten los pronunciamientos del Registro de la Propiedad ni los principios en que se basa su funcionamiento, ni las consecuencias fiscales que dichas transmisiones puedan implicar.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8599.pdf>

II.A. 29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Güimar

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: NATURALEZA DEL SUELO EN EL QUE SE UBICA

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

En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, como recuerda la Resolución de 30 de mayo de 2016, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su lograr su registración, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida.

El actual artículo 28, apartado 4, 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, tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha sea «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen

los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. Cumpliendo tales requisitos, ciertamente, puede resultar muy conveniente, pero legalmente no es imprescindible, aportar una prueba documental que certifique por parte del Ayuntamiento, como órgano competente en sede de disciplina urbanística, la efectiva prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

El registrador, como afirmó la Resolución de 11 de diciembre de 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro (y, cabe añadir, del propio título calificado), que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal.

Dentro de esta normativa aplicable a considerar por el registrador en su calificación conforme al art. 18 LH, se incluye, sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión, cuya naturaleza normativa no cabe discutir. Entre las razones por las que la nueva Ley 13/2015 exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentra que, el permitir que cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones, por ejemplo, al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

Constando al registrador, por los medios de calificación de que dispone, la concreta ubicación geográfica de una edificación o de la finca en la que se ubica, determinante, como se ha dicho, de un particular régimen jurídico aplicable, en este caso, la ordenación territorial y urbanística, no cabe sino afirmar la procedencia de suspender la inscripción de declaraciones de obra efectuadas por la vía del artículo 28,4 de la Ley de Suelo, cuando así resulte de dicha normativa, siempre que el registrador, de forma motivada, lo justifique en alguno de los presupuestos que previene el citado artículo, como la afectación a suelo demanial, servidumbre de uso público o suelo de especial protección determinante de la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad.

Por todo ello, habiéndose acreditado a efectos registrales, por los medios previstos en el artículo 28.4 de la Ley de suelo estatal, en este caso informe técnico, el transcurso del plazo definido en la legislación autonómica aplicable por razón de la fecha de terminación de la obra, aquí, 4 años, se estima procedente la inscripción de la escritura calificada, con la pertinente comunicación posterior a los órganos administrativos competentes, a quien corresponderá la calificación definitiva, en vía administrativa, de la finca y la edificación declarada y, en su caso, la adopción de las medidas protectoras de legalidad urbanística que sean oportunas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8600.pdf>

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Sabadell nº 4

INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA: REFORMA DEL ART. 206 LH

Caducado en su día el asiento provocado por la primera presentación del documento, que fue calificado negativamente (artículos 17 y 323 de la Ley Hipotecaria), dejó de producir efectos con la consiguiente pérdida de su prioridad. La particularidad del supuesto de hecho es que la nueva presentación del documento por el que el Obispado de Terrassa solicita la inmatriculación de una finca al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria se produce una vez que el contenido de dicho precepto ha sido objeto de modificación por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Se establece un período transitorio para que todo título público inmatriculador presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, continuara tramitándose por la normativa anterior, así resulta de la disposición transitoria única de la mencionada Ley al señalar que «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8601.pdf>

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Registro de Alicante nº 3

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE TITULARIDAD EX ART. 54 RH

El artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario, en aras a la necesaria claridad que impone las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, establece que en las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho se precise la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente. El requisito de determinación de las cuotas de cada titular es un requisito para practicar la inscripción, de ahí que sea predicable cualquiera que sea el título en virtud del cual se solicite, ya sea de origen judicial (vid. Resolución de 15 de marzo de 2013), ya de origen administrativo, ya de origen notarial (vid. Resolución de 25 de junio de 2014).

Ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser

tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8602.pdf>

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Registro de Leon nº 1

HERENCIA: LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

Centrados en el objeto de este expediente, se dispone en el testamento que instituye heredera fiduciaria a su esposa en cuanto a todos los bienes que tengan la condición de gananciales, con facultad de disponer por actos «inter vivos» y a título oneroso de los mismos, o parte de ellos si lo necesitare, quedando a su sólo prudente arbitrio la apreciación de tal necesidad; instituye herederas fideicomisarias en cuanto al resto de los bienes que su esposa no haya dispuesto, o en su caso, en la totalidad de los mismos, a sus sobrinas por partes iguales, todos los bienes que tengan la condición de ganancial; en el remanente de todos sus bienes, derechos y acciones, o lo que es lo mismo, en cuanto a los bienes privativos del testador, instituye en pleno dominio por partes iguales, a sus hermanos, por lo tanto, en el testamento hay una institución de heredera fiduciaria, de herederos fideicomisarios en cuanto a los bienes gananciales, y de herederos puros en cuanto a los privativos del causante.

No se aprecia que haya una partición realizada por el testador ni respecto de los bienes gananciales ni respecto de los privativos. Como ha dicho este Centro Directivo, la liquidación de la sociedad de gananciales es una operación previa, independiente y distinta de la partición de la herencia del cónyuge fallecido, suponiendo, dicha liquidación, la de las relaciones crédito–deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, y para la que es imprescindible el consentimiento del cónyuge sobreviviente y el de los herederos del fallecido dada la naturaleza especial de la disuelta sociedad de gananciales.

Debe entenderse en el presente caso que no es precisa la concurrencia de los fideicomisarios en los actos particionales. En el supuesto de este expediente, la viuda por sí sola ha realizado la liquidación de la sociedad de gananciales amparándose en su facultad de disposición concedida por el causante. Pero hay que plantearse si se han respetado los derechos de los herederos respecto de los bienes privativos, ya que todos tienen ciertos intereses dignos de protección tales como la determinación de los haberes líquidos que resultan del avalúo de los bienes gananciales, y la coordinación de créditos y débitos entre bienes privativos y comunes. En la liquidación realizada por la viuda en la escritura de partición, sólo se han inventariado los dos bienes que ella considera gananciales, por lo que los restantes herederos no concurrentes, asumirían el resultado negativo de esa coordinación de créditos–deudas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8804.pdf>

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Registro de Palma de Mallorca nº 8

HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: concurre al otorgamiento por sí solo el heredero único nombrado, que es esposo de la testadora; se ha citado fehacientemente –lo que se acredita junto con el escrito de recurso– a los dos hijos legitimarios de la causante; a los legitimarios se les hace legado «en pago de los derechos legitimarios que pudieran corresponderles en la herencia de la testadora, la nuda propiedad» de una vivienda situada el Lluçmajor; el heredero otorgante, «se compromete por la presente a hacer entrega a los legatarios (...) de los bienes legados, en cuanto le sea solicitado y requerido por parte de dichos legatarios».

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

La primera cuestión es la de determinar si las asignaciones del testador constituyen una partición realizada por el mismo o si, por el contrario, éste se limita a establecer normas particionales en el testamento para que luego sean tenidas en cuenta en la partición que habrían de realizar los herederos una vez fallecido el causante. La cuestión es fundamental a efectos de determinar el título de adjudicación, pues mientras en el primer caso, se trata de una partición que no sólo se pasará por ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1056 del Código Civil, sino que confiere la propiedad de los bienes adjudicados como cualquier otra partición, conforme a lo dispuesto en el artículo 1068 del propio Código, mientras que si se tratase de meras normas particionales, el título de adjudicación haría tránsito de una pretendida partición del testador a una partición que habrían de realizar todos los herederos y no un solo grupo de ellos, teniendo en cuenta, eso sí, las normas particionales del testador.

Centrados en el supuesto de este expediente, hay que concluir en que siendo un solo heredero, no sería preciso realizar partición si no fuera porque intervienen en la sucesión los herederos forzosos en su calidad de legitimarios, por lo que se hace necesaria la realización de inventario y avalúo a los efectos de determinar su cuota en el haber líquido del caudal relicto. El legado que se ha realizado a favor de los mismos en pago de su legítima, es un legado de cosa con delimitación de cuota, por lo que para determinar si la cosa legada cubre o no su porción legítima se hace necesario ese inventario y avalúo del caudal hereditario. Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos.

El presente expediente se resuelve conforme a la normativa contenida en el Código Civil, por ser ésta la alegada tanto por el registrador en su nota de calificación, como por el recurrente. No obstante, a la misma solución se hubiera llegado de aplicarse la normativa propia de Mallorca

contenida en el Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8805.pdf>

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Registro de Lucena nº 2

OBRA NUEVA: REQUISITOS

En cuanto al primer defecto, relativo al libro del edificio, la Ley Hipotecaria, reformada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone en el artículo 202 «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción. Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito.

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria antes transcrito, hace referencia a que deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio con la salvedad de que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible. Esta referencia a la antigüedad comprende indudablemente aquellos supuestos de edificaciones que no están sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, es decir, edificios existentes y obras de nueva construcción para cuyos proyectos se solicitó la correspondiente licencia de edificación, antes su entrada en vigor, el día 6 de mayo de 2000 (cfr. disposición transitoria primera de la Ley), supuesto que no concurre en este expediente. Asimismo, en el caso de edificaciones declaradas por antigüedad en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo. Por tanto, en caso de inscribirse la declaración de obra nueva de conformidad con el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo no será exigible el libro del edificio, si bien para ello el interesado debe solicitar proceder de este modo con respeto al principio de rogación.

El art. 202 también dispone que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica», de modo que para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. En el supuesto de este expediente, el acta cumple con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria al remitirse en cuanto a las coordenadas de la edificación a las que consten en Catastro.

Procede analizar el tercer defecto, relativo a la falta de autenticidad de la documentación complementaria incorporada al acta. Concretamente, se aportan fotocopias compulsadas de la

licencia de primera ocupación y del certificado final de obra. Siguiendo el criterio de esta Dirección General mantenido en la Resolución de 9 de febrero de 2017, aunque los documentos protocolizados no son originales, sino copias compulsadas, no cabe negar autenticidad a dicha copia.

Ha sido constante el criterio de esta Dirección General sobre la cuestión planteada (cfr. Resoluciones de 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003 ó 11 de marzo de 2009) en el sentido de que la autenticidad de la firma del técnico es requisito esencial para que el documento que acredita la terminación de la obra tenga la eficacia que se pretende, sin que pueda bastar el visado colegial, útil tan sólo para acreditar la cualificación profesional de quien dice firmar, pero no bastante para demostrar que la firma ha sido efectivamente puesta por él.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8806.pdf>

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Registro de Callosa d'en Sarrià

REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA

En cuanto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, en el caso de este expediente, el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario. La única diferencia es que el apartamiento está señalado con el número 20, si bien el resto de la situación sí coincide con la del Registro, correspondiéndole la referencia catastral número 4732602YH5743N0064GK. Es relevante destacar que incluso aparece identificado el número de orden de la división horizontal en el objeto tributario, tal y como apunta el recurrente. Por tanto, no existe duda alguna en cuanto a la localización e identificación de la finca registral con la que figura en Catastro, sin que por otra parte la registradora haya especificado en la nota los motivos por los que no resulta identificada a su juicio la referencia catastral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8807.pdf>

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Registro de San Sebastián de la Gomera

PRINCIPIO DE TRACTOS SUCESIVO: LEVANTAMIENTO DEL VELO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA

En el supuesto objeto de recurso, se pretende embargar bienes que están a nombre de una sociedad mercantil de las que el demandado es uno de los socios. La constitución de una sociedad

mercantil, aun en el caso de que exista un único socio, supone la creación de un nuevo sujeto de derechos y obligaciones aunque en el tráfico se desenvuelva a través de una persona física que sea ese socio único y en este caso, administrador.

En nuestro sistema registral, todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él. Por ello, en vía de principio, la anotación preventiva de embargo debe practicarse siempre que la acción se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse –según los casos– cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona. En efecto, el último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento». Ahora bien, establece la excepción de que «en los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o Tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

La posibilidad de embargar bienes de sociedades de capital –por tanto no solo con personalidad propia sino con limitación de responsabilidad a las aportaciones efectuadas– por deudas de los socios que la integran, exige acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica. Pero esa decisión, que tiene que tomar el juez, sobre el levantamiento del velo, no puede adoptarse al margen de un procedimiento civil entablado contra la propia sociedad titular del bien (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), salvo en los supuestos legalmente admitidos, que como se ha visto son excepcionales y de interpretación restrictiva.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8808.pdf>

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Registro de Madrid nº 47

BIENES GANANCIALES: ADQUIRIDOS POR EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo la sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico matrimonial de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado que declara comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real, enunciado con carácter general en los artículos 1346.3 y 1347.3 del Código Civil (“Son bienes gananciales... Los adquiridos a título oneroso a costa del caudal común”). Sin embargo, este principio no es de aplicación universal, pues a él se anteponen otros criterios que el legislador ha considerado como prioritarios para determinar la naturaleza de los bienes, como pueden ser el de la accesión (cfr. artículo 1359 del Código Civil), el de la autonomía de la voluntad (cfr. artículo 1355 del Código Civil) o el del carácter del propio bien del que deriva el derecho a la adquisición (cfr. artículos 1346.4, 1347.4 o 1352 del Código Civil).

Este criterio se fundamenta y apoya en la dicción y espíritu del apartado 4.º de los artículos 1346 y 1347 del Código Civil, que atribuyen carácter privativo o ganancial a los bienes adquiri-

dos por derecho de retracto de carácter privativo o ganancial, aun cuando lo fueran con fondos de carácter contrario, o del artículo 1352 del Código Civil cuando considera privativas las nuevas acciones u otros títulos o participaciones sociales suscritos como consecuencia de la titularidad de otros privativos (sin perjuicio del correspondiente reembolso, en su caso), y la doctrina lo extiende a todo supuesto de adquisición preferente, o de adquisición que se derive de una previa titularidad. Por analogía iuris, este criterio no sólo se ha seguir en los supuestos estrictamente citados en dichas normas (retracto y derecho de suscripción preferente), sino que se debe de aplicar a toda adquisición proveniente del ejercicio de cualquier derecho de adquisición preferente, como el derecho de tanteo u opción, o derivado de una titularidad previa, por razón del denominado desdoblamiento de la cuota, supuesto que tiene lugar en las adquisiciones provenientes de liquidaciones de situaciones de proindivisión.

Ciertamente, respecto de la determinación del carácter ganancial o privativo de la adquisición, la prevalencia del origen o procedencia privativa o ganancial del derecho que fundamenta la adquisición sobre la naturaleza de la contraprestación, o, si se prefiere, la primacía de la natural consecuencia del desenvolvimiento del derecho de cuota, es claramente admitida doctrinalmente cuando, en relación con la aplicación de las reglas que determinan la privatividad y ganancialidad de los bienes adquiridos por derecho de retracto, se entiende que rigen ya cuando se ejercite judicialmente el derecho de adquisición, ya cuando quienes habían de soportar su ejercicio se avengan extrajudicialmente a la adquisición por el retrayente, incluyendo en esta segunda hipótesis el supuesto de enajenación directa a quien es titular de un derecho de retracto (p.ej. un comunero vende a otro comunero), poniendo fin de ese modo a una situación de comunidad que como es bien sabido, y desde tiempo inmemorial, siempre ha sido contemplada con disfavor por en el ordenamiento jurídico.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8809.pdf>

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Registro de Güimar

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Es objeto de debate en este expediente si procede la inmatriculación de una finca oponiendo la registrador que, según documento que consta archivado en el Registro, conforme al deslinde vigente en la zona, dicha finca se encuentra ocupando el dominio público y la servidumbre de tránsito.

En el apartado 2 del art. 15 de la Ley de Costas se prevé que si en la descripción de la finca se expresa que no linda con el dominio público marítimo-terrestre o no se hace declaración alguna a este respecto, como ocurre en el supuesto de este expediente, «el Registrador requerirá al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por la Administración del Estado. Si de dicha identificación resultase la no colindancia, el Registrador practicará la inscripción haciendo constar en ella ese extremo. Si a pesar de esa identificación o por no poder llevarse a efecto, el Registrador sospechase una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, pondrá en conocimiento de la Administración del Estado la solicitud de inscripción, dejándola entre tanto en suspenso hasta que aquélla expida certificación favorable».

Añade el apartado 3 que «transcurridos treinta días desde la petición de oficio de la certificación a que se refiere el apartado anterior sin que se haya recibido contestación, podrá procederse a la inscripción». Esta disposición se desarrolla en el Reglamento General de Costas aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Como ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 14 de septiembre de 2016 o 18 de abril de 2017) el eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

En los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, ya sean las existentes conforme a la normativa anterior a la Ley 13/2015, o ya sean las previstas en dicha Ley, no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, por no haberse implantado plenamente el sistema informático previsto en las normas expuestas en el punto anterior, el registrador no podrá proceder conforme a lo previsto en la citada regla primera del artículo 34 del Reglamento de Costas al faltar el primer presupuesto para su aplicación, como es la determinación de la colindancia o intersección según la repetida representación gráfica del dominio público y las servidumbres legales. Por ello, la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración. Las previsiones de la legislación de costas sobre el modo de actuar en caso de inmatriculación coinciden, además, con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Aunque el deslinde, según se ha dicho, no consta inscrito, la registradora suspende la inscripción por invasión del dominio público en base a datos que figuran en documentos archivados en el legajo del Registro, concretamente, una certificación administrativa del Servicio Periférico de Costas de fecha 3 de julio de 2009 que contiene referencia expresa a la invasión del dominio público de la parcela cuya referencia catastral se corresponde con la finca cuya inmatriculación se pretende. Por ello, constando identificada gráficamente la finca en la planimetría catastral y resultando de la citada certificación que obra en el Registro la invasión del dominio público, sin constar inscrito el deslinde, es procedente la suspensión de la inscripción, conforme a la normativa citada en los fundamentos anteriores, si bien, en aplicación de la misma, la registradora deberá proceder según lo previsto en los artículos 15.2 de la Ley de Costas, 34 de su Reglamento y 205 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, en cuanto a las alegaciones de la recurrente relativas a la conveniencia de la inaplicación de la vigente legislación de Costas por ser contraria al artículo 33 de la Constitución Española, y a diversas Sentencias del Tribunal Europeo de los Derechos Humanos o acuerdos de las instituciones de la Unión Europea (que ni siquiera se identifican) hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre el restringido ámbito del recurso.

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTO ART. 199 LH

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento 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. En todo caso, en este procedimiento 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.

Como ha declarado esta Dirección General en reiteradas ocasiones, 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 presente caso, resultan debidamente justificadas las dudas del registrador, aunque no con el detalle que sería deseable, tal y como se aprecia en el informe. Dudas que se ven corroboradas con las manifestaciones del propio interesado en el escrito de recurso. Sin que por otra parte sea procedente la inscripción de la ampliación de la edificación en tanto no se inscriba el exceso de cabida, pues la superficie ocupada por la edificación (168 metros cuadrados) no cabe físicamente dentro de la finca registral (de 137 metros cuadrados). Caso distinto sería si la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita, pues en tal supuesto ningún defecto se ha expresado para practicar dicha operación registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8811.pdf>

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Registro de Ferrol

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

En primer lugar es preciso recordar que es continua doctrina de esta Dirección General, que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la forma en que se haya practicado la inscripción solicitada. Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en

tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Enlazando con lo anterior, también ha afirmado reiteradamente en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010 y 7 de septiembre de 2015), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso). Finalmente, es también preciso poner de manifiesto que, siendo el objeto de este recurso el que se ha prolijamente expuesto, no es este el procedimiento adecuado ni para solicitar del registrador que expida certificaciones con contenido determinado (vid. artículo 227 de la Ley Hipotecaria), ni para solicitar una exención de honorarios o para discutir los ya satisfechos (vid. artículo 294 del propio texto legal).

El objeto de la presente se circunscribe a si es posible hacer constar la referencia catastral de un local destinado a garaje, que continúa inscrito como tal a nombre del promotor de la edificación, y del que la recurrente tiene, junto con su esposo, inscrita una tercera parte indivisa concretada en la plaza de garaje número tres y que resulta inscrita en folio independiente. Aporta para ello recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles expedido a nombre de tercera persona, otro de los copropietarios del local, don A. P. M., titular de un tercio por enajenación de los otros dos restantes. El recurso no puede prosperar porque la falta de tracto sucesivo señalada por el registrador en su nota, lo impide. El supuesto de hecho es sustancialmente idéntico al que dio lugar la Resolución de 14 de marzo de 2016 cuya doctrina es de plena aplicación al supuesto. De acuerdo con dicha Resolución, la rectificación del contenido del Registro presupone, de acuerdo a los principios generales de nuestro ordenamiento, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. No altera las conclusiones anteriores el hecho de que la titularidad catastral difiera de la que resulta del Registro de la Propiedad porque es esta la que prevalece a efectos jurídicos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8812.pdf>

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Registro de Torrevieja nº 3

ANOTACIÓN DE DEMANDA: PREFERENCIA CREDITICIA ART. 9 LPH

Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, aunque el ámbito de la anotación preventiva de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica, dicho ámbito sólo podrá extenderse hasta abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral. Sólo puede recaer anotación de demanda sobre aquellos bienes respecto de los cuales verse una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciara directamente una alteración registral.

La redacción actual del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal distingue en párrafos separados la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local de la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. Respecto de la preferencia frente a otros créditos, este Centro Directivo ha admitido que, pese a las

dudas doctrinales que se han suscitado sobre su naturaleza, procede la constancia en el asiento de anotación preventiva de demanda del carácter real de dicha preferencia, siempre que resulte de un procedimiento judicial en el que hubieran sido parte todos los interesados. La resolución judicial dimanante del procedimiento fijará el momento desde el que retrotraer la preferencia, concretándolo únicamente en la parte vencida de la anualidad en curso más las que se deban de los tres últimos años inmediatamente anteriores. Y ello porque el reconocimiento de tal carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios podría dar lugar a una anteposición en el rango registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8900.pdf>

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Registro de Pola de Laviana

ANOTACIÓN DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO

Como ha señalado este Centro Directivo en Resoluciones citadas en los «Vistos», si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien, es, para ello imprescindible la acreditación de tal cualidad de heredero la cual no está plenamente justificada por el solo hecho de ser el ejecutado hijo del titular registral y aunque se presente certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad, ya que la relativa eficacia de tal certificación (cfr. artículo 78 del Reglamento Hipotecario), y la posibilidad de causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, hacen que sea imprescindible la presentación del título sucesorio que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el artículo 14 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8901.pdf>

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Registro de Castellón de la Plana nº 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR

Se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

Conforme a los artículos 132 LH y 685 LEC es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiéndose la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su

derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y 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. De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

La adquisición por el nuevo titular se realizó con fecha anterior a la presentación de la demanda interpuesta dado que el procedimiento es de 2012, pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral, extendida con fecha 6 de julio de 2009, se produjo con anterioridad a aquélla, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución. La posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8902.pdf>

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Registro de Granada nº 5

ANOTACIÓN DE EMBARGO: HIPOTECA LEGAL TÁCITA EX ART. 194 LH Y 78 LGT

En cuanto a su naturaleza jurídica de la preferencia establecida en los arts. 194 LH y 78 LGT, la generalidad de la doctrina la configuran como hipoteca legal tácita, de afección de bienes con garantía real de eficacia «erga omnes» sin necesidad de inscripción registral, si bien referida únicamente al tributo que periódicamente grave el inmueble en cuestión, no otros, y respecto de determinados períodos impositivos.

En base a lo expuesto, el defecto no puede ser mantenido ya que, como señala el recurrente en su escrito, la hipoteca legal tácita del artículo 78 de la Ley General Tributaria constituye una garantía real, cualificada con una preferencia para el cobro con los bienes del obligado tributario, no sólo frente a otros acreedores del deudor, sino también frente a cualquier adquirente de esos bienes. La Ley establece una hipoteca a favor de la Hacienda Pública sin necesidad de inscripción registral (tácita), por lo que no es necesario que el bien se encuentre inscrito a nombre del deudor y faculta persecución «erga omnes» y la ejecución forzosa, en caso de que se incumpla con la obligación de pago. Todo con observación del procedimiento establecido por Ley, que incluye el previo requerimiento de pago al adquirente. En el presente expediente consta que se ha practicado requerimiento de pago y ha sido notificada la diligencia de embargo al propietario, don D. G. N.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8903.pdf>

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Registro de Pego

CONJUNTO INMOBILIARIO: LICENCIA

Con independencia de las diversas construcciones dogmáticas o doctrinales que se han venido sucediendo al respecto, tras la reforma de la Ley de suelo de 2008 por la Ley 8/2013, de 26 de junio, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015, ya se define legalmente lo que deba entenderse por complejo inmobiliario, cuando señala que «a los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

Por lo tanto, dentro de la categoría general del complejo inmobiliario resultan encuadrables muy diversos supuestos concretos, en función de cual sea la configuración física o incluso arquitectónica de esos concretos inmuebles privativos y de los inmuebles o elementos comunes. Y a todos ellos, con independencia de algunas peculiaridades que luego veremos, resulta de aplicación ese mismo régimen jurídico esencial, formulado tradicionalmente en el artículo 396 del Código Civil desarrollado en la Ley sobre propiedad horizontal. Dado que la regulación vigente admite expresamente se pueda constituir un complejo inmobiliario en el que los elementos privativos sean, no sólo ni necesariamente edificaciones, sino también «parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales», carece de fundamento normativo la exigencia de que se describan «ab initio» las edificaciones que posteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes.

En el supuesto analizado concurren las notas definitorias de los fraccionamientos de suelo que se realizan bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios, y en particular, de los contemplados en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal. En tal caso, resulta de aplicación el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece que «la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma». Conforme la normativa autonómica de aplicación, el título administrativo habilitante en este caso es la licencia. Por lo que la documentación aportada a este expediente, aun tratándose de un certificado expedido por el secretario con el visto bueno del alcalde, pero que se limita a incorporar los informes técnicos favorables a la actuación calificada, no puede considerarse que cumpla los requisitos básicos que ha de revestir el acto administrativo exigido en este caso, la licencia urbanística. Debe señalarse que la hipotética existencia de una concreta licencia de obras sobre una de las múltiples parcelas independientes que se configuran como elementos independientes en el complejo inmobiliario, podría, a lo sumo, servir como argumento si se pretendiera tan sólo la inscripción de la segregación de dicha parcela, pero en ningún caso puede considerarse como autorización administrativa para la constitución del complejo inmobiliario integrado por 26 parcelas privativas y algunas más comunes.

Cabe recordar la doctrina de este Centro Directivo plasmada en la Resolución de 7 de marzo de 2017, que se reitera la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y 5 de mayo de 2016, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal –norma registral temporalmente aplicable– la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8904.pdf>

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Registro de Portugalete

DERECHO FORAL VASCO: LEGÍTIMA

En primer lugar, el causante ostentaba vecindad civil foral vasca al tiempo de su fallecimiento, lo que no se discute en la calificación, pues además así lo determina la disposición transitoria séptima de la Ley 5/2015, de 25 de junio, según la cual, la vecindad civil foral vasca se entenderá automáticamente adquirida por todos los vecinos de la Comunidad Autónoma del País Vasco desde la entrada en vigor de esta ley por lo que la sucesión se regulará conforme la legislación civil foral vasca; en segundo lugar, en la presente sucesión está designado un heredero que es hijo y que absorbe la legítima de todos los descendientes, preteridos o no, y siendo además de aplicación el artículo 48 de la Ley 5/2015 en su número 2, con la literal y rigurosa aplicación de las normas, nada pueden reclamar los otros hijos habidos por el causante. Por lo tanto, en este caso se ha respetado la legítima de los descendientes regulada en la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, y se llega a la misma conclusión: hay un hijo que en su condición de heredero absorbe la legítima de todos los descendientes.

La interpretación literal y lógica de la disposición testamentaria parece clara: «la legítima estricta que por Ley le corresponda», es decir que se quiere reducir al hijo a lo mínimo que por ley le pueda corresponder. Siendo que conforme el artículo 9.8 del Código Civil, las disposiciones hechas en testamento conforme la ley personal del causante al tiempo del otorgamiento conservan su validez, aunque sea otra la ley que rija la sucesión, «si bien las legítimas se ajustarán, en su caso, a esta última», será de aplicación la normativa vasca de las legítimas y a lo mínimo exigido por esa legislación se deberá atender. La norma vasca no contempla derecho mínimo alguno al descendiente que no haya sido llamado en cuantía cierta y determinada, lo que ocurre en este expediente en el que se le reduce a lo mínimo que por ley le pueda corresponder. Todo esto, siempre que haya sido designado como heredero otro hijo o descendiente en la herencia, lo que ha ocurrido en el expediente, por lo que se ha de concluir en que el otro hijo está excluido de la herencia. En consecuencia, con una aplicación literal de la ley vasca, habiendo sido reducido uno de los descendientes a la legítima estricta que por ley le corresponda, y no habiéndola conforme la nueva legislación vasca, se debe entender apartado de la herencia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8905.pdf>

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Registro de Callosa d'en Sarrià

FINCA REGISTRAL: DESCRIPCIÓN

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario).

Esta doctrina ha sido matizada en relación a los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Así las cosas es evidente que la calificación no puede mantenerse. La nota de calificación no cuestiona la identidad de la finca, ni su correspondencia con la inscrita en el folio correspondiente del Registro ni plantea la existencia de discrepancias de las que pueda derivarse la existencia de modificaciones no inscritas y que comprometan su identidad. El único reproche que lleva a cabo es que la descripción contenida en el título es incompleta.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8906.pdf>

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Lerma

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO PREVIO

TÍTULO FORMAL: DOCUMENTO PÚBLICO

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN

Para proceder a la cancelación de un usufructo por fallecimiento de la usufructuaria es necesario que previamente esté inscrito la herencia en virtud de la cual se adjudique dicho usufructo para después poder proceder a su cancelación y ello conforme a uno de los principios esenciales del sistema hipotecario español de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Las fotocopias de la escritura de herencia y del certificado de defunción del usufructuario presentadas junto con la instancia, en ningún caso, pueden producir asiento registral alguno, ya que no cumplen los requisitos exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, conforme el cual, para poder ser inscritos los referidos títulos de adquisición de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o por sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos.

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone un verdadero cierre registral: «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad» por falta de tal acreditación, sólo excepcionado por la posibilidad de practicar el asiento de presentación, si bien suspendiéndose la calificación de conformidad con el artículo 255 de la misma Ley.

Conforme a los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 193.4.^a del Reglamento Hipotecario, es claro que el principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la cancelación permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma o bien, la instancia debe firmarse y ratificarse ante el registrador.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9169.pdf>

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Madrid nº 37

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO

Según la reiterada doctrina fijada por este Centro Directivo, la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: Primero.—Debe aportarse el título del vendedor; Segundo.—La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; Tercero.—El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9170.pdf>

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Moncada nº 2***PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO***

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. Sentencias citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca. Y, por ello, admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su piso (de comercial a residencial en este caso), siempre y cuando dicho cambio no aparezca expresamente limitado o prohibido por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

En el caso del presente recurso no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios. En primer lugar, no hay infracción de los estatutos. En segundo lugar, no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9171.pdf>

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Almería nº 4***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN PONDERADA DEL 671 DE LA LEC***

La cuestión objeto de este expediente es determinar si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la casa hipotecada al acreedor por el 60% del valor de tasación de la finca. La finca subastada es la vivienda habitual del deudor.

Sentado pues que puede y debe calificar el registrador si el efectivo importe de adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede ahora evaluar si en el presente caso, y puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores y se trata de vivienda habitual, la adjudicación debió realizarse por el 60% del valor de tasación, como sostiene el recurrente, o por la cantidad que se ha liquidado como debida al ejecutante por todos los conceptos, que en el presente caso es inferior al 70% pero superior al 60% del valor de subasta. En concreto, dicha cantidad debida equivale al 60,35% del valor de su-

basta de la finca. En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.

En base a todo lo expuesto, y a los concretos efectos que la ley confiere a las Resoluciones de este Centro Directivo, se estima que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9172.pdf>

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Torrent nº 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR

La cuestión objeto de este expediente ha sido objeto de tratamiento por este Centro Directivo de forma reiterada en fechas muy recientes. En concreto se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

Hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el proce-

dimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro». La Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) tiene la inscripción registral y su publicidad» en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial «la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal» en este tipo de procedimientos «en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad». De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9173.pdf>

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Aoiz nº 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO A TODOS LOS DEUDORES

El requerimiento de pago es necesario efectuarlo a todos los deudores, además de al hipotecante no deudor y tercer poseedor si los hubiere, cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al crédito, sin perjuicio de que en este último caso la demanda pueda interponerse contra cualquiera de ellos según el artículo 542.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes citado. En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en la reciente Sentencia de 12 de enero de 2015 señala: «A la hora de valorar tales circunstancias se ha de obrar con cautela, pues si solo se atiende a la efectiva indefensión con relevancia constitucional, relegando los defectos de forma en los actos procesales, se corre el riesgo de tolerar una sistemática violación de las normas procesales por trasladar plenamente la doctrina constitucional a la de la jurisdicción ordinaria». Por lo tanto la falta de demanda contra el deudor y en cualquier caso la ausencia del requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento que podría dar lugar a su nulidad, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley y en consecuencia es obligación del registrador apreciar su cumplimiento. En cuanto al requerimiento de pago, además, si no se acredita su realización al presentar la demanda, en el mismo auto en el que se despache la

ejecución se ordenará que se requiera de pago al deudor y en su caso al hipotecante no deudor o al tercer poseedor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9174.pdf>

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Vélez-Málaga nº 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: OPOSICIÓN DE ALGÚN INTERESADO

Hay que recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos») según la cual «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongán a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

Uno de los principios de esta nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203 que permite de forma clara la posibilidad de intervención en el procedimiento de los interesados así como el modo de proceder en caso de oposición. No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9203.pdf>

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Ponferrada nº 3

HIPOTECA: SUBSANACIÓN DE UNA ESCRITURA YA INSCRITA

El registrador de la Propiedad al calificar los documentos inscribibles ha de tener en cuenta no sólo la simple y pura literalidad de los términos empleados en su redacción, sino la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado y en los documentos que le complementen y acompañen. La valoración global de lo querido por las partes, tanto desde el punto

de vista negocial como del formal de la rogación de la inscripción, debe hacerse en el sentido más adecuado para que produzca efectos, debiendo operar también la interpretación lógica y la sistemática o contextual. Partiendo de este entendimiento es evidente que, en el presente supuesto, la intención de la entidad presentante es la de la inscripción de la hipoteca en los términos que resultan de la diligencia de rectificación.

La escritura cuya suspensión de inscripción es objeto de este recurso ya fue suspendida su inscripción por razón de vulnerar la cláusula de intereses moratorios y el concepto correspondiente a los mismos en la constitución de hipoteca, la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 (dos puntos porcentuales por encima del interés ordinario pactado), y que habiéndose solicitado por instancia la inscripción parcial de la hipoteca sin dicha cláusula y responsabilidad hipotecaria, la misma se practicó el día 5 de septiembre de 2016 con omisión de la cláusula relativa a los intereses moratorios y del concepto de la responsabilidad hipotecaria que los garantizaba. La ineficacia de la cláusula de intereses moratorios contraria a la jurisprudencia del Tribunal Supremo español se impone coactivamente al acreedor profesional como una sanción; nada puede, en consecuencia, subsanarse, rectificarse, aclararse o integrarse, porque la cláusula como tal deja de existir y sólo un nuevo acuerdo negociado entre las partes puede posibilitar el acceso registral de un pacto sobre esa materia, pero esa cláusula recogerá un pacto nuevo y totalmente desligado del anterior. Lo procedente es presentar el correspondiente instrumento público que contenga el consentimiento expreso de ambas partes contratantes acerca de la novación del préstamo hipotecario y del concreto contenido de las cláusulas que vayan a sustituir a aquellas cuya inscripción se omitió. Y, aunque se considerara que no se trata de modificación sino de una subsanación o rectificación, sería aplicable el procedimiento previsto en los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, y la rectificación exigiría también el consentimiento de los titulares registrales de los derechos reales afectados o, en su defecto, resolución judicial de ser ésta procedente.

Debe tenerse en cuenta, como señala el notario recurrente, que más allá de su contenido específico, la naturaleza jurídica formal que haya de otorgarse a las diligencias notariales vendrá determinada por la propia naturaleza jurídica del documento al que complementan o subsanan, del que vendrán a formar parte. Y, en lo tocante a su idoneidad material debe reiterarse una vez más el criterio de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 4 de noviembre de 2000, 19 de octubre de 2011 y 5 de mayo de 2015), acerca de que la denominación que se atribuya a un determinado documento notarial no desvirtúa la verdadera naturaleza de éste, que debe calificarse en atención a su contenido y no al nombre que se le haya dado. Por tanto, siempre que las diligencias de que se trata sean otorgadas por los contratantes, por sí mismos o debidamente autorizados para el concreto y real acto jurídico que se documenta, y contengan todos los requisitos antes indicados, constituirán vehículo hábil para la inscripción de la modificación del préstamo hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9204.pdf>

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Palma de Mallorca nº 1

AGRUPACIÓN: BASE GRÁFICA

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa

vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla 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. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los motivos que a juicio de la registradora impiden la inscripción de la agrupación, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015. La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Es cierto que en buena parte de los casos a los que alude el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria resulta imprescindible aportar una base gráfica específica de la finca o fincas resultantes. Sin embargo, no debe olvidarse que la citada Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 también establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: «Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca.». Por ello, ningún obstáculo debe haber para inscribir la agrupación recogida en la escritura calificada, inscribiendo las bases gráficas catastrales de las dos parcelas que se agrupan.

Aunque es conveniente rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en los artículos 170.1 del Reglamento Notarial y 18.2 b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria). Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al párrafo séptimo del artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que consta en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9205.pdf>

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Arrecife

EXPEDIENTE DE DOMINIO JUDICIAL PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS

La actuación del registrador es plenamente correcta en este aspecto, siguiendo la doctrina que ya ha puesto de manifiesto esta Dirección General en Resoluciones de 16 de enero de 2008, 17 de junio de 2010 u 11 de noviembre de 2015, en la que se deja sentada la posibilidad de expedir calificaciones negativas sucesivas ante un contenido documental diverso que permite apreciar nuevos defectos.

Debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas. Como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos. Las Resoluciones de 14 de abril y 10 de noviembre de 2016, matizaron esta doctrina para los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral. En el presente caso, la adquisición por los promotores se realiza por título de herencia de quien adquirió del titular registral, constando la adquisición del promotor documentada en escritura pública. Por tanto únicamente falta la elevación a público de un documento privado en el que el interviene uno de los titulares registrales y, en lugar de su cónyuge -que es el otro titular registral (y por haber fallecido, según se afirma en el recurso)-, los hijos de ambos. Por ello, faltando sólo la elevación a público de un documento, no existe una verdadera interrupción del tracto.

No obstante, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

En cuanto al segundo defecto, la correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9206.pdf>

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Martos

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguarda judicial de los asientos registrales y legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, para poder inscribir el 100% de la nuda de la finca a favor de

don G. y doña M. F. G. M., será preciso inmatricular la otra mitad indivisa, no siendo suficiente el título presentado al objeto de lograr dicha inmatriculación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9207.pdf>

II. A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Vélez-Málaga nº 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: OPOSICIÓN DE ALGÚN INTERESADO

Hay que recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos») según la cual «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

Uno de los principios de esta nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203 que permite de forma clara la posibilidad de intervención en el procedimiento de los interesados así como el modo de proceder en caso de oposición. No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9203.pdf>

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Ponferrada nº 3

HIPOTECA: SUBSANACIÓN DE UNA ESCRITURA YA INSCRITA

El registrador de la Propiedad al calificar los documentos inscribibles ha de tener en cuenta no sólo la simple y pura literalidad de los términos empleados en su redacción, sino la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado y en los documentos que le complementen y acompañen. La valoración global de lo querido por las partes, tanto desde el punto

de vista negocial como del formal de la rogación de la inscripción, debe hacerse en el sentido más adecuado para que produzca efectos, debiendo operar también la interpretación lógica y la sistemática o contextual. Partiendo de este entendimiento es evidente que, en el presente supuesto, la intención de la entidad presentante es la de la inscripción de la hipoteca en los términos que resultan de la diligencia de rectificación.

La escritura cuya suspensión de inscripción es objeto de este recurso ya fue suspendida su inscripción por razón de vulnerar la cláusula de intereses moratorios y el concepto correspondiente a los mismos en la constitución de hipoteca, la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 (dos puntos porcentuales por encima del interés ordinario pactado), y que habiéndose solicitado por instancia la inscripción parcial de la hipoteca sin dicha cláusula y responsabilidad hipotecaria, la misma se practicó el día 5 de septiembre de 2016 con omisión de la cláusula relativa a los intereses moratorios y del concepto de la responsabilidad hipotecaria que los garantizaba. La ineficacia de la cláusula de intereses moratorios contraria a la jurisprudencia del Tribunal Supremo español se impone coactivamente al acreedor profesional como una sanción; nada puede, en consecuencia, subsanarse, rectificarse, aclararse o integrarse, porque la cláusula como tal deja de existir y sólo un nuevo acuerdo negociado entre las partes puede posibilitar el acceso registral de un pacto sobre esa materia, pero esa cláusula recogerá un pacto nuevo y totalmente desligado del anterior. Lo procedente es presentar el correspondiente instrumento público que contenga el consentimiento expreso de ambas partes contratantes acerca de la novación del préstamo hipotecario y del concreto contenido de las cláusulas que vayan a sustituir a aquellas cuya inscripción se omitió. Y, aunque se considerara que no se trata de modificación sino de una subsanación o rectificación, sería aplicable el procedimiento previsto en los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, y la rectificación exigiría también el consentimiento de los titulares registrales de los derechos reales afectados o, en su defecto, resolución judicial de ser ésta procedente.

Debe tenerse en cuenta, como señala el notario recurrente, que más allá de su contenido específico, la naturaleza jurídica formal que haya de otorgarse a las diligencias notariales vendrá determinada por la propia naturaleza jurídica del documento al que complementan o subsanan, del que vendrán a formar parte. Y, en lo tocante a su idoneidad material debe reiterarse una vez más el criterio de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 4 de noviembre de 2000, 19 de octubre de 2011 y 5 de mayo de 2015), acerca de que la denominación que se atribuya a un determinado documento notarial no desvirtúa la verdadera naturaleza de éste, que debe calificarse en atención a su contenido y no al nombre que se le haya dado. Por tanto, siempre que las diligencias de que se trata sean otorgadas por los contratantes, por sí mismos o debidamente autorizados para el concreto y real acto jurídico que se documenta, y contengan todos los requisitos antes indicados, constituirán vehículo hábil para la inscripción de la modificación del préstamo hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9204.pdf>

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Palma de Mallorca nº 1

AGRUPACIÓN: BASE GRÁFICA

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa

vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla 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. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los motivos que a juicio de la registradora impiden la inscripción de la agrupación, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015. La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Es cierto que en buena parte de los casos a los que alude el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria resulta imprescindible aportar una base gráfica específica de la finca o fincas resultantes. Sin embargo, no debe olvidarse que la citada Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 también establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: «Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca.». Por ello, ningún obstáculo debe haber para inscribir la agrupación recogida en la escritura calificada, inscribiendo las bases gráficas catastrales de las dos parcelas que se agrupan.

Aunque es conveniente rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en los artículos 170.1 del Reglamento Notarial y 18.2 b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria). Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al párrafo séptimo del artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que consta en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9205.pdf>

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Arrecife

EXPEDIENTE DE DOMINIO JUDICIAL PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS

La actuación del registrador es plenamente correcta en este aspecto, siguiendo la doctrina que ya ha puesto de manifiesto esta Dirección General en Resoluciones de 16 de enero de 2008, 17 de junio de 2010 u 11 de noviembre de 2015, en la que se deja sentada la posibilidad de expedir calificaciones negativas sucesivas ante un contenido documental diverso que permite apreciar nuevos defectos.

Debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas. Como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos. Las Resoluciones de 14 de abril y 10 de noviembre de 2016, matizaron esta doctrina para los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral. En el presente caso, la adquisición por los promotores se realiza por título de herencia de quien adquirió del titular registral, constando la adquisición del promotor documentada en escritura pública. Por tanto únicamente falta la elevación a público de un documento privado en el que el interviene uno de los titulares registrales y, en lugar de su cónyuge -que es el otro titular registral (y por haber fallecido, según se afirma en el recurso)-, los hijos de ambos. Por ello, faltando sólo la elevación a público de un documento, no existe una verdadera interrupción del tracto.

No obstante, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

En cuanto al segundo defecto, la correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9206.pdf>

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Martos

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguarda judicial de los asientos registrales y legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, para poder inscribir el 100% de la nuda de la finca a favor de

don G. y doña M. F. G. M., será preciso inmatricular la otra mitad indivisa, no siendo suficiente el título presentado al objeto de lograr dicha inmatriculación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9207.pdf>

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Madrid nº 27

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN CORRELATIVA DE LOS TÍTULOS

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: EXTINCIÓN DEL PODER

Debe recordarse que la inmatriculación se refiere conforme a lo dispuesto en los artículos 7, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria al primer acceso tabular de una finca que no hubiera sido inscrita con anterioridad, por lo que en el presente expediente debe concluirse que en ningún caso procedería solicitar la inmatriculación de un inmueble que ya consta debidamente inscrito, siendo procedente en su caso titular e inscribir las sucesivas transmisiones dominicales relativas al mismo conforme a lo dispuesto en los artículos 3 (titulación pública) y 20 (tracto sucesivo) de la Ley Hipotecaria. De no lograrse así la inscripción lo procedente sería instar un procedimiento de reanudación de tracto sucesivo en los términos regulados por la legislación Hipotecaria, pero en ningún caso una inmatriculación de una finca ya inscrita (cfr. artículo 203 de la Ley Hipotecaria).

Como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), otorgado un documento privado de venta por medio de representante, la atribución de forma pública del mismo incumbe al representado, pues es en su esfera jurídica donde despliega todos sus efectos el negocio realizado por el representante (vid. artículos 1717, 1725 y 1727 del Código Civil); es dicho representado o, en su caso, sus herederos, (cfr. artículo 1257.1 del Código Civil), quienes asumen y a quienes se debe exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales, entre la que está la de formalizar debidamente el contrato (vid. artículos 1279 y 1280 del Código Civil). Lo que ocurre es que, mientras el poder esté vigente, puede el representante, en nombre del poderdante, proceder a la elevación a público del contrato privado. Mas, una vez extinguido el poder, como ha ocurrido en este caso por el fallecimiento del poderdante (vid. artículo 1732.3 del Código Civil), el ex apoderado carece de legitimación para vincular al poderdante con su actuación, y, en consecuencia, la formalización pública del contrato debe ser realizada por los herederos de éste.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9279.pdf>

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Martorell nº 2

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA NORMATIVA CATALANA DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009 RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DGRN Y CATALUÑA

Con carácter previo se plantean en el recurso dos cuestiones formales que es necesario abordar: a) el órgano competente para resolver el recurso (la Dirección General de Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia o la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña) dado que el fundamento de derecho de la denegación registral se apoya, en cuanto a las dos cuestiones principales, en sendos artículos del Código de consumo de Cataluña y b) la posibilidad de utilización en la calificación registral de una norma dictada por una Comunidad Autónoma cuando existe una aparente vulneración de las competencias constitucionales sobre la materia, y sus efectos sobre la inscripción mientras tal norma esté vigente.

No cabe duda que la cuestión de la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella, como puede ser la legislación civil, registral, mercantil, financiera, etc.; por lo que la resolución de esta cuestión previa que nos ocupa exige el análisis de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia de la «defensa de consumidores y usuarios» y la subsunción del hecho concreto objeto del expediente en el contexto normativo adecuado. Como ha declarado este Centro Directivo, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a la Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán

Por Auto del Pleno del Tribunal Constitucional de 12 de abril de 2016, en relación con el recurso de inconstitucionalidad número 5459-2015, interpuesto por el Gobierno contra los artículos 3, 8, 13, 17, 18.2 y 20 y la disposición adicional primera de la Ley 20/2014, de 29 de diciembre, se acordó mantener la suspensión, declarada por Providencia del Tribunal Constitucional de 6 de octubre de 2015, de la aplicación de determinados artículos de la misma (artículos 17 y 20), y levantar tal suspensión en cuanto al resto, entre ellos el artículo 13 que añade un nuevo apartado 4 al artículo 251.6 de la Ley 22/2010 relativo a cuando se consideran abusivas las cláusulas relativas a los intereses moratorios y remuneratorios. En consecuencia, en tanto no se resuelva el citado recurso de inconstitucionalidad tal artículo debe ser aplicado dentro del ámbito que le es propio y con el alcance registral que le corresponda.

El artículo 2 de la Directiva 93/13/CEE de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, define la condición de «consumidor» como «toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional», y como «profesional» a «toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada». En esa misma línea está la regulación recogida en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Partiendo de estas definiciones en evidente que en el presente supuesto el matrimonio formado por doña B. G. F. y don M. M. F., propietarios del local comercial hipotecado y únicos titulares del negocio «A. B.» según

la escritura calificada, negocio al que se destina la maquinaria respecto de cuya compra se ha concedido el préstamo, no tiene la condición de consumidores pues actúan dentro del marco de su actividad empresarial. Pero el ámbito de aplicación de la normativa de protección de consumidores no se limita a las personas deudoras principales del crédito, verdaderos beneficiarios del mismo, ni atiende solamente al destino o finalidad por la que el mismo se concede, sino que su aplicabilidad se extiende a aquellos supuestos en que interviene un fiador, avalista o garante en general que, siendo consumidor, procede a garantizar un préstamo concedido a un no consumidor, porque para la determinación del carácter de consumidor del garante se atiende a las partes que intervienen en el contrato de garantía o de fianza y no en el contrato principal. De conformidad con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el actual criterio mayoritario de los órganos jurisdiccionales españoles se inclina por aplicar, al amparo del artículo 4 bis de la Ley Orgánica del Poder Judicial española, directamente la citada jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la materia, acudiendo, como presupuesto previo para la determinación del ordenamiento jurídico aplicable, a la indagación acerca de la condición del fiador o hipotecante de deuda ajena, en su relación con el objeto garantizado o con su actividad profesional pues, como hemos visto, la condición de consumidor del garante no viene determinada por razón de la naturaleza de la obligación garantizada con la fianza. En el ámbito estrictamente hipotecario es de destacar la doctrina sentada por esta Dirección General, referida al ámbito de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y la Orden EHA 2889/2011 de transparencia y protección de clientes de servicios bancarios, de hacer extensiva la protección que al consumidor prestatario dispensan tales normas (persona física que grava una vivienda de su propiedad), también al hipotecante no deudor persona física que grava una vivienda de su propiedad en garantía de una deuda ajena, aunque el deudor fuera una entidad mercantil y el préstamo fuera destinado a su actividad mercantil, comercial o profesional. Esta conclusión no se ve alterada por la circunstancia de que tales personas sean deudores solidarios en vez de fiadores o avalistas, porque esa condición suele ser una imposición de las entidades financieras para obtener una mayor garantía para la deuda, y como tal no puede menoscabar los legítimos derechos de los consumidores (artículo 86 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), sin perjuicio de la posible prueba en contrario que corresponde al acreedor.

Como regla general, se estima que si la determinación de la aplicación de las normas uniformes sobre cláusulas abusivas debe apreciarse, como se ha explicado anteriormente, en atención a la calidad con la que los intervinientes actúan en el contrato de garantía (se encuentre éste incorporado al contrato de préstamo o se pacte posteriormente), el control de abusividad o de contenido del mismo debe circunscribirse a sus concretas cláusulas, pero no extenderse a las cláusulas específicas del contrato principal de préstamo garantizado, a la que le será aplicable la normativa que corresponda en atención, igualmente, a la condición de sus partes contratantes. Una excepción a esta regla vendría constituida, como ocurre en el presente supuesto, por la concurrencia en el garante de la condición de codeudor solidario no beneficiario del préstamo, pues en tal caso su carácter de parte en el contrato principal hace tránsito a la normativa aplicable a los consumidores en cuanto que éstos, en caso contrario, se verían abocados, desde el inicio, al pago de cantidades que con arreglo a aquella no le serían exigibles. En este ámbito mixto, aunque referido a contratos en que el préstamo va destinado en parte a una finalidad profesional y en otra parte a una finalidad privada, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha sentado la doctrina de la aplicación de la normativa de consumidores. Por tanto, en los contratos de fianza en garantía de un préstamo o crédito, las cláusulas que definen o delimitan el riesgo garantizado (las del préstamo) y el propio compromiso del fiador, forman parte del objeto mismo del contrato de garantía y, en tal concepto, no son susceptibles de apreciación de su carácter abusivo, que no

debe referirse ni a cláusulas que describan el objeto principal del contrato ni a la relación calidad/precio de la mercancía o de la prestación; pero sí deben ser objeto del resto de los controles propios de la legislación sobre consumidores, en cuanto que el cumplimiento de los requisitos del proceso legal de contratación forma parte de la necesaria y adecuada comprensión por parte del fiador-consumidor acerca de los riesgos que asume y de su cuantificación.

Por último, en cuanto a si le son exigibles a la parte beneficiaria de la garantía, el acreedor profesional en el contrato principal que no es una entidad de crédito, los requisitos que para el ejercicio de esta actividad establece la Ley 2/2009, como se viene analizando, la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea extiende todas las medidas encaminadas a la protección de los consumidores a cualesquiera otros contratos concertados con consumidores de superposición de garantías respecto de los préstamos, teniendo en cuenta la estrecha relación existente entre el contrato de crédito y la fianza o la hipoteca constituidas en garantía de su ejecución.

El primer defecto de la nota de calificación alude al incumplimiento por parte del notario autorizante de lo dispuesto en el artículo 123-10 número 2 del Código de consumo de Cataluña. La cuestión que se plantea con este defecto es si la omisión en la escritura de constitución de la hipoteca de haberse suministrado por parte del notario autorizante la información a que se refiere el número 2 del indicado precepto, por sí sola, es motivo suficiente para suspender la inscripción de la hipoteca pactada, lo que hace preciso analizar el alcance de la calificación registral a estos efectos y la concreta naturaleza de las obligaciones recogidas en el indicado artículo 123-10, número 2, del Código de consumo de Cataluña. A este respecto ya ha tenido esta Dirección General ocasión de manifestarse en Resoluciones como las de 13 de septiembre de 2013, 5 de febrero de 2014 o 22 de enero, 28 de abril y 25 de septiembre de 2015, en el sentido que el registrador de la Propiedad en el ejercicio de su función calificadora, especialmente en presencia de préstamos o créditos hipotecarios concedidos a personas físicas y garantizados con viviendas, o en las que éstas sean garantes, «deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipotecas respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, y la forma -normal o reforzada- que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse del conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras o de vencimiento anticipado que lo componen –Orden EHA 2899/2011, art. 6 de la Ley 1/2013, etc.–». Pues bien, estos mismos criterios han de aplicarse al artículo 123-10, número 2, del Código de consumo de Cataluña, que, además, no ha sido objeto del recurso de inconstitucionalidad antes citado, ya que en él concurre la consideración de su aplicabilidad al supuesto concreto objeto de este expediente. Por tanto, sin prejuzgar la falta de otros requisitos de la contratación con consumidores según lo expuesto en los fundamentos de derecho anteriores, en cuanto a este defecto el recurso debe ser desestimado, excepto en lo referente a la información relativa al arbitraje de consumo y a los demás mecanismos extrajudiciales de resolución de los conflictos que son consecuencia de no atender las obligaciones derivadas del contrato, que debe ser estimado en este concreto aspecto.

Respecto a la aplicabilidad del límite que a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios impone el artículo 251-6, número 4, del Código de consumo de Cataluña, a primera vista parece que esta materia de la fijación de los límites de los intereses moratorios en las escrituras de préstamo y crédito hipotecario y la determinación de los criterios para apreciar la abusividad de las cláusulas de los contratos celebrados con consumidores, correspondería según los títulos competenciales analizados en el fundamento de Derecho tercero a la legislación estatal. Ahora bien, el registrador de la Propiedad carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su

función, sino que debe limitarse a apreciar la validez de los actos dispositivos atendiendo al ordenamiento jurídico vigente y aplicable en cada momento, ya sea éste comunitario, estatal o autonómico. Tampoco es el recurso gubernativo el medio apropiado para apreciar esa posible inconstitucionalidad. De lo dispuesto en el 114 de la LH se infiere que la limitación a los intereses moratorios sólo opera en los contratos del préstamo o crédito hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda habitual del deudor, en este caso, ontológicamente persona física, y en los que se hipoteca dicha vivienda habitual, es decir, no son aplicables a préstamos o créditos hipotecarios con otra finalidad, aunque lo sean con fines de consumo, el deudor tenga la condición de consumidor y la finca hipoteca constituyera su domicilio habitual, y en tales casos el registrador sólo podrá rechazar su inscripción si superan como es el caso el límite de objetivo de abusividad fijado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 de dos puntos por encima del tipo remuneratorio pactado. Por su parte el artículo 251-6, número 4, letra a), del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la Ley 20/2014 dispone que «en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato»; lo que implica un ámbito de aplicación diferente ya que comprende todos los préstamos o créditos hipotecarios cualesquiera que fuera su finalidad o la naturaleza de la finca hipotecada. Como ya se resolvió en las Resoluciones de 25 de septiembre y 8 y 9 de octubre de 2015, entre otras, sí sería aplicable, en la medida que en el momento de su otorgamiento (15 de diciembre de 2016) se había levantado la suspensión de la aplicabilidad de la norma derivada de la presentación del recurso ante el Tribunal Constitucional (fundamento de Derecho segundo), y a que no parece incompatible en este extremo, la citada norma autonómica catalana. Pues bien, esta norma catalana sí es vulnerada. Además, se pactan en la estipulación tercera un interés ordinario del 12% nominal anual, también durante toda la vida del préstamo, es decir, superior al interés moratorio máximo que se puede pactar, lo que constituye también un defecto por aplicación de la doctrina de esta Dirección General, plasmada, entre otras, en las Resoluciones de 22 de julio de 2015 y 10 de febrero de 2016, que señala que por su propia naturaleza el interés ordinario no puede ser superior al interés moratorio en un mismo contrato. En este mismo sentido se han manifestado las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril y 23 de diciembre de 2015 y 18 de febrero y 3 de junio de 2016 que, considerando que se debe evitar que los intereses ordinarios sean superiores a los moratorios, fija como doctrina jurisprudencial, la primera de ellas para los préstamos personales y la última para los préstamos hipotecarios, que en los contratos de préstamo concertados con consumidores, es abusiva la cláusula no negociada que fija un interés de demora que suponga un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio pactado.

La inscripción en el Registro especial de prestatarios profesionales no entidades de crédito. Como señalan entre otras las Resoluciones de 4 de febrero, 13 de julio y 28 de julio de 2015 y 10 de marzo y 1 de julio de 2016, el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general ni en la específica, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido. Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente. En el supuesto objeto de este expediente se considera

que la concesión de varios créditos vigentes (no se precisa su número), constituye prueba objetiva suficiente de la habitualidad en el ejercicio de tal actividad, circunstancia que si bien no convierte al prestamista en profesional, justifica la denegación de la inscripción registral mientras no exista prueba en contrario, correspondiendo al acreedor la carga de la prueba, tanto del cumplimiento de los requisitos legales o su no necesidad - artículo 8 de la Ley 2/2009-, como, en su caso, de la concurrencia de negociación individual en torno a las cláusulas de los contratos en que intervenga un consumidor -artículo 82.2 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios-.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9280.pdf>

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Alcalá la Real

OBRA NUEVA: TÍTULO FORMAL

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS

Como señaló este Centro Directivo en su Resolución 10 de noviembre de 2016, la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral. El nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que «las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso».

En cuanto al cumplimiento de los requisitos urbanísticos para inscribir la ampliación de la edificación, el artículo 28.4 de la Ley de Suelo permite la inscripción de 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, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. En el presente caso en la certificación catastral descriptiva y gráfica consta como año de construcción 1970. El registrador en su calificación opone como único defecto que impide tomar en consideración esta certificación catastral la falta de coincidencia en los datos descriptivos de la edificación según consta en el título, respecto a los que figuran en la certificación catastral. Se observa, por tanto, como la superficie construida que consta en el título se corresponde exactamente con la superficie construida destinada a vivienda que figura en la certificación catastral, siendo la diferencia con la total superficie construida la parte destinada a soportales, resultando todo ello de la propia certificación catastral. Por tanto, se aprecia la identidad de la edificación según el título calificado con la que figura en la certificación catastral, motivo por el que el defecto apreciado por el registrador, tal y como se formula, no puede mantenerse.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9281.pdf>

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 AGOSTO DE 2017)

Registro de Madrid nº 32

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO

HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO

En congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevenida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. artículo 739 del Código Civil) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria. Ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias. Lo que en la cláusula cuarta –totalmente separada de la anterior– se establece, es una sustitución fideicomisaria de residuo respecto de los bienes que integren el caudal relicto del testador.

Así pues, además de quedar supeditada la efectividad de la sustitución de residuo a que queden bienes de la herencia del testador y de la testadora de los que no hayan dispuesto sus herederos –lo que es inherente al concepto de esa figura– queda también subordinada, de acuerdo con lo previsto en la propia cláusula, a que los herederos falleciesen sin descendencia. En cuanto a la previsión hecha en los testamentos de que «tales herederos fideicomisarios lo serán con carácter puro desde el fallecimiento del testador, de manera que en caso de premoriencia o incapacidad de los primeros herederos se entenderán como sustitutos vulgares», responde a la evitación de dudas sobre si la sustitución de residuo supone la vulgar tácita o no.

Respecto de la cuestión de si la sustitución de residuo grava la totalidad de los bienes excediéndose de las porciones de legítima que corresponden a los herederos hijos de los causantes, ciertamente nos encontramos ante un posible perjuicio de la intangibilidad cualitativa de la legítima, pero no se ha señalado esto como defecto en la nota de calificación.

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque este haya sido inscrito.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9443.pdf>

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 AGOSTO DE 2017)

Registro de Granada nº 3

RECURSO GUBERNATIVO: REPRESENTACIÓN DEL RECURRENTE

ASIEN TO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS

Tal como viene reiterando este Centro Directivo (cfr. entre otras Resolución de 18 de noviembre de 2003) el defecto o falta de acreditación de esa representación no determina por sí misma la inadmisión del recurso sino que exige dar al interesado la oportunidad de subsanarlo concediéndole un plazo no superior a diez días con carácter general (cfr. artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria), requerimiento que en el recurso contra su calificación corresponde realizar al mismo registrador ante el que se presenta (cfr. artículo 327 de la Ley Hipotecaria).

Como se ha afirmado de modo reiterado por esta Dirección General, el procedimiento registral se basa en la necesidad de titulación auténtica conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que la mera instancia suscrita por el recurrente adolece de falta de forma adecuada para provocar la práctica de ningún asiento registral, ni siquiera el de presentación, por mucho que el recurrente entienda que no debe practicarse determinado asiento. Por eso el Reglamento Hipotecario proscribía la presentación de los documentos privados, salvo que las disposiciones legales le atribuyan eficacia registral –artículo 420 párrafo primero–.

Tampoco cabe admitir el requerimiento de que sea el propio registrador quien, de oficio, solicite al Ayuntamiento la remisión del proyecto de reparcelación aprobado en 2006, para proceder a su inscripción, pues constituye una pretensión contraria a las normas reguladoras del procedimiento registral dominadas por el principio de rogación, pues se inicia e impulsa por la parte y la no actuación de oficio del registrador, salvo en supuestos expresamente regulados –artículo 6 de la Ley Hipotecaria–.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9444.pdf>

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 AGOSTO DE 2017)

Registro de Nules nº 2

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 22 de octubre de 2012 y 22 de febrero y 9 de julio de 2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

El supuesto planteado en el presente expediente es semejante al contemplado en la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, por lo que ha de seguirse igual doctrina, al

decir que: «Es cierto que en la escritura presentada y a continuación de la reseña de cada una de las escrituras que contienen el título de representación, el notario hace un juicio genérico afirmando «que juzga suficiente para el otorgamiento» y que dicha fórmula genérica ha sido rechazada por este Centro Directivo al hacer imposible la labor de calificación del registrador sobre la congruencia del juicio llevado a cabo por el notario. Sin embargo dicha deficiencia formal resulta irrelevante pues al final de la comparecencia el propio notario afirma que «Tienen a mi juicio, según concurren, capacidad y legitimación legal bastante para otorgar esta escritura de revocación de dación en pago con retroacción de los bienes», con lo que lleva a cabo un juicio de suficiencia específico en relación al negocio documentado en la escritura pública (artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y Resoluciones especificadas en los «Vistos»»).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9445.pdf>

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 AGOSTO DE 2017)

Registro de Jerez de la Frontera nº 1

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN

Antes de entrar en el fondo de la cuestión es preciso recordar que el objeto de este expediente viene constituido exclusivamente por la determinación de si la calificación del registrador de la propiedad es o no ajustada a Derecho tal y como recoge el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Igualmente es doctrina reiterada (por todas, Resolución de 19 de enero de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador por lo que tampoco se hará un pronunciamiento relativo a la aportación del documento por el que se publica la sentencia firme.

Consta inscrita en el Registro de la Propiedad una hipoteca a favor de la sociedad «Inmobiliaria Escolapios, S.L.» y de los futuros tenedores, tomadores o endosatarios de ciento setenta letras de cambio. Se presenta ahora sentencia firme por la que, en procedimiento incidental (seguido conforme a las disposiciones de la Ley Concursal), derivado de la quiebra de la sociedad «Electrificaciones del Sur, S.A.» y siendo la sociedad «Inmobiliaria Escolapios, S.L.» la demandada, en rebeldía procesal, se declara la nulidad de la hipoteca al estar afectada por el período de retroacción de la quiebra así como se declara la nulidad de la declaración cambiaria realizada por «Electrificaciones del Sur, S.A.» respecto de las 170 letras de cambio garantizadas.

Esta Dirección General tiene una asentadísima doctrina (vid. «Vistos»), respaldada por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias en los «Vistos»), y anclada en los categóricos pronunciamientos legales, conforme a la cual no es posible la inscripción de una resolución judicial por la que se declare la nulidad de un derecho inscrito si el titular registral no ha tenido en el procedimiento la posición jurídica contemplada por el ordenamiento. Ciertamente, como ya afirmara este Centro Directivo en sus Resoluciones de 25 de marzo de 1999 y de 15 de febrero de 2006, en las hipotecas cambiarias o en garantía de títulos transmisibles es preciso, para proceder a la cancelación de la inscripción de hipoteca por nulidad declarada en una sentencia judicial, que conste que la demanda se interpuso contra los eventuales titulares de las obligaciones o títulos.

Sin embargo, en el presente caso, concurre la especial circunstancia de que la quiebra de la sociedad fue declarada en los autos número 348/1994; la escritura de formalización de la hipoteca cambiaria se otorgó en 1993; que en aplicación del hoy derogado artículo 878 del Código de Comercio determinaba la nulidad de los actos del quebrado posteriores a la época a que se retrotraigan los efectos de la quiebra; que la fecha de retroacción de la quiebra fue fijado el 1 de enero de 1990, en auto dictado por el Juzgado el 3 de octubre de 1996 en incidente iniciado por la sindicatura, confirmado por autos del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 2005 y 26 de junio de 2007; que la totalidad de las 170 letras se encuentran depositadas en el Juzgado, pasando sus tenedores a engrosar la lista de acreedores; constando en autos que se creó una deuda a favor de Inmobiliaria «Esolapios, S.L.» perteneciente al mismo administrador, mediante la emisión de 170 letras garantizadas con hipoteca, declarando expresamente el Juzgado que se declara la nulidad de pleno derecho de la aceptación cambiaria y de la hipoteca que las garantiza, letras todas ellas depositadas en el Juzgado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9446.pdf>

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 AGOSTO DE 2017)

Registro de Valencia nº 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD

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

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9448.pdf>

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 AGOSTO DE 2017)

Registro de Barcelona nº 7

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En este supuesto el registrador expide la certificación y extiende la nota aplicando la doctrina de este Centro Directivo que entiende que en el ámbito de la ejecución judicial es posible expedir la certificación de titularidad y cargas del procedimiento, cuando el ejecutante ha adquirido, por sucesión universal, la titularidad de la hipoteca por cuanto la expedición de la certificación de cargas en la ejecución judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución, sin perjuicio de que el registrador advierta esta circunstancia en la propia certificación con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9550.pdf>

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 AGOSTO DE 2017)

Registro de Falset

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS

La eficacia de las prohibiciones de disponer y el alcance del cierre registral que provocan, no ha sido cuestión pacífica en la doctrina y en las Resoluciones de este Centro Directivo. En relación con la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo, se han de distinguir dos grandes categorías: -Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitada su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibi-

ción de disponer, sino que ésta debe arrastrarse; - Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17.

Por otro lado, también constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación.

El caso objeto de este recurso fue ya tratado en la Resolución de 28 de octubre de 2015, cuando se presentó el mandamiento de anotación del embargo que ha motivado la ejecución y adjudicación que ahora pretende inscribirse. Como ya entonces se dijo, debe analizarse de una manera más detallada cuál es la eficacia y alcance que se concede a la prohibición de disponer establecida en el artículo 170 de la Ley General Tributaria.

Procede, en consecuencia, revocar el defecto consignado en la nota recurrida y acceder a la inscripción del decreto de adjudicación, sin que ello suponga perjuicio alguno para los intereses garantizados por la anotación de prohibición de disponer que, por su propia naturaleza y por constituir una carga anterior a la anotación de embargo que ha sustentado la ejecución, no va a ser objeto de cancelación. Como afirma la más moderna doctrina, un derecho de propiedad sobre el que recae una prohibición de disponer, será respaldo patrimonial para los acreedores de su titular, en su particular forma de configuración en su perspectiva activa, esto es: como tal será objeto de ejecución y, por tanto, de adquisición por el rematante en su caso, el cual adquirirá el dominio con la prohibición de disponer en los mismos términos que los ostentaba el ejecutado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9551.pdf>

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 AGOSTO DE 2017)

Registro de Madrid nº 4

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN EX ART. 82,5 LH

En concreto la cuestión a dilucidar consiste en determinar si es posible cancelar, en base a la previsión del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, una hipoteca cambiaria constituida en garantía de 24 obligaciones al portador (si bien consta ya la cancelación por ejecución hipotecaria de trece obligaciones), y que se constituyó a favor del tenedor presente y de los tenedores futuros cuando se da la circunstancia de que el plazo de vencimiento se pactó en los siguientes términos: «Los emitentes se obligan solidariamente a reembolsar o pagar, al concluir el plazo de un año contado a partir del día ocho de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, el valor nominal de las obligaciones emitidas. Si al concluir el plazo de un año, señalado anteriormente, no se pagaran las obligaciones emitidas, la parte emitente y los tenedores de dichas obligaciones hipotecarias podrán convenir que sea prorrogada la obligación de pagar de doce meses en doce meses, con todas las obligaciones establecidas, y especialmente con la de hacer efectivos los intereses que a continuación se fijan, por un máximo de diez años».

De acuerdo con dicha doctrina, este Centro Directivo ha reiterado, para supuestos en que el ejercicio de la prórroga se produce por decisión potestativa del acreedor hipotecario, que no es aceptable el argumento de que la eventual modificación del derecho inscrito sólo resulta oponi-

ble frente a titular inscrito si previamente se ha reflejado en el folio por aplicación de lo previsto en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria. Este Centro Directivo ha afirmado, por el contrario, que siendo la prórroga pactada e inscrita una facultad potestativa de los tenedores acreedores su oponibilidad frente al nuevo titular es indiscutible. De aquí que no sea posible llevar a cabo el cómputo de la prescripción sin tener en cuenta los años pactados de prórroga. El recurrente entiende que la doctrina expuesta no es de aplicación al supuesto de hecho por resultar con toda claridad del contenido del Registro que para que exista prórroga es preciso un nuevo acuerdo, de donde resulta que, no constando en el folio correspondiente, no hay prórroga oponible a tercero, el nuevo titular registral de la finca. Esta Dirección General no puede compartir dicha afirmación. o puede pretender el recurrente que en el estrecho ámbito de este expediente se le reconozca una situación jurídica que ampare su pretensión cancelatoria y que debe ser objeto de apreciación en el procedimiento judicial plenario correspondiente y en el que las partes implicadas (también los eventuales acreedores hipotecarios), ostenten la posición jurídica prevista por el ordenamiento.

Finalmente, no puede acogerse el motivo que pretende equiparar el funcionamiento de la caducidad de las anotaciones preventivas previsto en el artículo 86 de Ley Hipotecaria, con el del artículo 82.5.º del mismo texto legal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9552.pdf>

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 AGOSTO DE 2017)

Registro de Valladolid nº 7

***CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ART. 166 RH***

Como cuestión procedimental previa debe recordarse que según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos gubernativos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que la nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el registrador estima que no es posible la inscripción. Ahora bien, de las mismas Resoluciones resulta que, cuando la imprecisión o falta de claridad de la nota de calificación no sea impeditiva del conocimiento por parte del interesado de la causa concreta de la suspensión de la inscripción y de las razones jurídicas que conducen a ello, de tal manera que posibilite sin problema alguno la discusión por el recurrente del fondo del asunto; razones de economía procesal, así como la conveniencia de no acentuar el rigor formal del recurso, hacen procedente abordar el análisis de la corrección jurídica de tales defectos, con independencia del cumplimiento estricto de los establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos.

Entrando en el fondo de la controversia, con carácter previo hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de

embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados. Como señalo la Resolución de 9 de julio de 2011, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes:

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 éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.º, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios.

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

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9553.pdf>

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 AGOSTO DE 2017)

Registro de Barcelona nº 21

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En este supuesto, la registradora entiende suficientemente acreditada la transmisión de la hipoteca por lo que no estima procedente reclamar documento alguno ni practicar la rectificación solicitada, por otra parte, aún en el supuesto de que se hubiera producido un error material por omisión para su corrección sería necesario el acuerdo unánime de todos los interesados, especialmente el del titular del asiento, y del Registrador o en su defecto, como sucede en este caso, una resolución judicial que lo ordene. En base a lo expuesto no es procedente aquí el procedimiento de rectificación de errores de concepto o materiales pues, como ya consideró la Resolución de este Centro Directivo de 8 de mayo de 2009 y demás citadas en los «Vistos», para poder acudir a él es preciso que se trate claramente de errores y así lo reconozca el registrador, lo que no ocurre en este caso, en el que el registrador mantiene como correcta la inscripción practicada y lo justifica suficientemente en su nota de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9555.pdf>

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Picassent nº 2

INSCRIPCIÓN: EFECTOS

DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA

Nuestro ordenamiento jurídico no ha concebido el Registro de la Propiedad como un mero instrumento para la publicidad de relaciones jurídicas inmobiliarias plenamente conformadas en el ámbito civil. Muy al contrario, a la inscripción de los derechos reales en el Registro se le han ligado toda una serie de efectos tan intensos que transforman cualitativamente el derecho que se inscribe. Aun manteniendo como norma general el carácter voluntario y declarativo de la inscripción, nuestra legislación ha previsto que el reconocimiento que el Estado hace a través de la inscripción respecto de un derecho real, implica que, con independencia de lo que ocurra en el ámbito extrarregistral, dicho derecho inscrito goza de prioridad frente a otros derechos reales que en el futuro pretendan el acceso al Registro (artículo 17 de la Ley Hipotecaria); que, mientras no se declare lo contrario por los Tribunales, se presumirá que el derecho real inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida por el propio asiento (artículos 1.3.º y 38 de la Ley Hipotecaria); que ningún otro título no inscrito será oponible a la titularidad registral (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); o que aquel que adquiera a título oneroso y de buena fe confiando en los pronunciamientos del Registro, sea mantenido en su adquisición aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante por causas que no constasen en el Registro (artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

Es por ello que el actual artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Tratándose de documentos judiciales, el concepto de «ejecutoria», interpretado a la luz de lo establecido en el artículo 517.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conduce necesariamente a la idea de resolución judicial firme. De hecho, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala: «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que

dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Por tanto, no es posible inscribir un decreto de adjudicación hallándose pendiente de resolución un recurso de reposición que el ejecutado ha interpuesto impugnándolo.

También ha de confirmarse el criterio sostenido por la registradora en su nota de calificación respecto a la obligación de presentar el oportuno mandamiento judicial, para poder proceder a la cancelación de la anotación de embargo ordenada en el curso de procedimiento de ejecución, y la de las posibles cargas que hayan ingresado en el Registro con posterioridad. Así se desprende con absoluta nitidez de lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9677.pdf>

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Sabadell nº 4

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN

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 gubernativo documentos que no hayan sido presentados en tiempo en forma en el Registro, de forma que el Registrador no pudo examinarlos a la hora de emitir su calificación.

Entrando en el fondo del recurso, hay que destacar que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. En el supuesto de este expediente, como afirma la recurrente, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no es aplicable por el concepto de Transmisiones Patrimoniales al tratarse de una compraventa sujeta a Impuesto sobre el Valor Añadido. Pero en su vertiente de Actos Jurídicos Documentados y, concretamente, en su modalidad de documentos notariales, dicho impuesto grava las escrituras, actas y testimonios notariales. La imposición por Actos Jurídicos Documentados es plenamente compatible con el gravamen por el Impuesto sobre el Valor Añadido, de tal forma que las operaciones sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido que se formalicen en documento notarial quedarán sujetas también al impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9679.pdf>

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Chiclana de la Frontera nº 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorro-

gadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9680.pdf>

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Elche nº 5

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS

En primer lugar, y reiterando la doctrina que de manera uniforme ha mantenido este Centro Directivo (por todas, Resolución de 20 de octubre de 2016), cabe recordar que a tenor de señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias señaladas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación complementaria aportada inicialmente en el escrito de recurso no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar, en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo; y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. En relación con el interés legítimo, es doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones,

que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes».

No ofrece duda alguna que la finalidad alegada se refiere tanto a todos los elementos descriptivos del mencionado inmueble (lindes y extensión), como a las posibles modificaciones de entidad hipotecaria que respecto del mismo hubieran quedado inscritas, así como al posible titular actual del mismo. Respecto de las titularidades ya canceladas, de la primera solicitud no se aprecia dicho interés legítimo. No obstante, con la documentación aportada con el recurso interpuesto, queda acreditado dicho interés al objeto de determinar cronológicamente los diversos titulares de la finca junto con las alteraciones descriptivas y poder concretar los diversos momentos en que se hubieran podido producir las alteraciones de los lindes de su finca. Por el contrario, no habrá interés en conocer las posibles garantías hipotecarias o sus cancelaciones o hipotéticas anotaciones de embargo, si las hubiere, y sus cancelaciones.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9681.pdf>

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Santiago de Compostela nº 1

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: APLICACIÓN DEL ART. 95.4º RH VECINDAD CIVIL: PRUEBA

Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente sobre el criterio de otro registrador en su calificación del mismo documento, cabe recordar que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

Respecto de la prueba de la vecindad se plantean dificultades similares a las relativas a la nacionalidad, incluso acrecentadas, toda vez que si la vecindad civil accede al Registro Civil, la propia inscripción registral podrá ser prueba de la vecindad civil, si bien estos supuestos son excepcionales, pues la regla general es que la vecindad civil no consta en el Registro Civil. Precisamente por la trascendencia que la vecindad civil tiene, el artículo 156.4º el Reglamento Notarial establece que en la comparecencia de la escritura «se expresará la vecindad civil de las partes cuando lo pidan los otorgantes o cuando afecte a la validez o eficacia del acto o contrato que se formaliza...», si bien, dadas las dificultades para su prueba antes referidas, el artículo 160 del mismo Reglamento dispone que la circunstancia de la vecindad se expresará por lo que conste al notario o resulte de las declaraciones de los otorgantes y de sus documentos de identidad. En tales preceptos no se exige la acreditación documental, sino que la constancia de la vecindad civil se realiza por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes a requerimiento del notario. Es necesario que el notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de le-

galidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público en tales supuestos haga las indagaciones oportunas sobre tal extremo, desplegando la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es la vecindad civil de los otorgantes. Aunque según la referida norma reglamentaria sea suficiente la declaración del otorgante sobre vecindad civil (que primordialmente versa sobre datos fácticos como el de la residencia continuada), aquella debe entenderse en el sentido de que tal extremo debe expresarse solo tras haber informado y asesorado en Derecho el notario a los otorgantes. Por lo demás, ningún obstáculo existe para, en su caso, acudir a otros medios para acreditar suficientemente la vecindad civil, como puede ser el acta de notoriedad regulada en el artículo 209 del Reglamento Notarial.

Por lo demás, debe tenerse en cuenta que el Código Civil dispone en su artículo 14 que la sujeción al Derecho civil común o al especial o foral se determina por la vecindad civil, estableciendo una norma de cierre en dicho precepto, que actúa como una verdadera presunción «*iuris tantum*», cual es que en caso de duda prevalecerá la vecindad civil que corresponda al lugar de nacimiento, por lo que, a efectos de este recurso, debe primar la situación que respecto de la vecindad civil de los disponentes resulte del título calificado (así lo entendió este Centro Directivo en la citada Resolución de 29 de septiembre de 2016, respecto de una escritura en la que se especificaba que los transmitentes nacieron y tienen su domicilio en Galicia y que eran de vecindad civil gallega).

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 13 de febrero de 1999, 4 de octubre de 2010, 13 de abril de 2011 y 29 de febrero y 8 de junio de 2012, entre otras), la confesión de privatividad no aparece configurada en nuestro ordenamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo del bien al que se refiere (sin perjuicio de su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera en la esfera interconyugal y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad recogida en el artículo 1361 del Código Civil. El Reglamento Hipotecario, ante la necesidad de evitar en todo caso el acceso al Registro de negocios eventualmente claudicantes, impone el consentimiento de los herederos forzosos del confesante para la realización de actos dispositivos por parte del cónyuge beneficiado por la confesión, salvo que el carácter privativo del bien resulte de la partición hereditaria del confesante. En este sentido se afirma que el artículo 95, número 4, del Reglamento Hipotecario configura una auténtica limitación de las facultades que corresponden al favorecido por la confesión. unque no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título (como ocurre con la legítima en Derecho catalán conforme al artículo 451-1 del Código Civil de Cataluña). Indudablemente, esa misma solución -la no aplicabilidad del citado precepto reglamentario- sería la procedente en el Derecho civil gallego a la vista de las disposiciones de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, que atribuye a la legítima una naturaleza claramente distinta a la establecida para el Derecho común en el Código Civil, pues según el artículo 249 de dicha ley «el legitimario no tiene acción real para reclamar su legítima y será considerado, a todos los efectos, como un acreedor». Por ello, es necesario que tal circunstancia, que para inscribir los actos de disposición referidos haría innecesario el consentimiento de los herederos forzosos del confesante, quede debidamente reflejada en el título, indicando claramente que esa ley gallega es la que ha regido la sucesión del confesante fallecido por razón de su vecindad civil.

Lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero en todo caso, se trate o

no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (según la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como título inmatriculador e incide claramente en los aspectos relativos a la capacidad para realizar o formalizar este acto divisorio.

No obstante, se considera innecesaria la exigencia expresada en el defecto primero de la calificación recurrida en orden a que se indiquen las circunstancias personales de los cónyuges de los comparecientes casados, a efectos de constatar su coincidencia con los que en su día fueron confesantes y su vecindad civil. i lo que hubiera eventualmente existido, por ejemplo, es una disolución del respectivo matrimonio en vida, es irrelevante quiénes sean los cónyuges de los titulares registrales; asimismo, si alguno de los restantes cónyuges confesantes hubieran fallecido, el problema se plantearía en los mismos términos que respecto de la otorgante viuda, pero según el estado civil que de los comparecientes se expresa no hay base para llegar a esa conclusión por parte de la registradora. Al no expresarse cual fuera la vecindad civil de dicho confesante en el momento de su fallecimiento ni especificarse la ley aplicable a su sucesión, puede confirmarse la calificación impugnada, no porque pueda presumirse que dicha ley sucesoria sea la de Derecho común (como hace la registradora al citar el artículo 1324 del Código Civil), sino en cuanto –ante la falta de expresión de la vecindad civil o de la «lex successionis» del confesante– debe aplicarse la regla del artículo 95.4o del Reglamento Hipotecario, al no resultar de la escritura calificada que no haya herederos forzosos a los que dicha norma se refiere.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9682.pdf>

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Albacete nº 1

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS

En primer lugar, y reiterando la doctrina que de manera uniforme ha mantenido este Centro Directivo (por todas, Resolución de 20 de octubre de 2016), cabe recordar que a tenor de señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación complementaria aportada inicialmente en el escrito de recurso no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar, en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo; y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. En relación con el interés legítimo, es doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución sobre la materia de fecha

25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes».

La posibilidad de certificar respecto de asientos cancelados se encuentra regulado en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria y el 340 de su Reglamento. En la inicial solicitud no se justificaba un interés legítimo en la certificación de asientos cancelados, justificación que sí se ha producido, y así lo ha entendido la registradora al expedir la certificación, con las alegaciones y documentos presentados con el recurso, que sin embargo, como ha quedado dicho, no pueden ser tenidas en cuenta en la resolución del presente recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9684.pdf>

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Madrid nº 15

DERECHO DE TRANSMISIÓN: POSICIÓN DEL CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE

HERENCIA: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO

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

Por ello, como ya dijera esta Dirección General en su Resolución de 22 de octubre de 1999, «2. En los supuestos en que el transmisario acepte la herencia del segundo causante, entre los bienes, derechos y acciones que la integran se encuentra el «ius delationis» respecto de la herencia del primero, por lo que, al igual que hubiera podido hacer el transmitente, podría el transmisario aceptar o repudiar esta última. Mas, aceptada la herencia, la legítima del cónyuge viudo –a la que existe un llamamiento directo «ex lege» no se trata de un simple derecho de crédito frente a la herencia del segundo causante y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente conmutación– (cfr. artículos 806 y 839, párrafo segundo, del Código Civil. Por ello, la anotación preventiva en garantía de los derechos legitimarios del viudo que se introdujo en la Ley Hipotecaria de 1909 fue suprimida en la vigente Ley de 1946). Entre esos bienes han de ser incluidos los que el transmisario haya adquirido como heredero del transmitente en la herencia del primer causante, por lo que ha de reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos».

Para los autores de Las Partidas el «uso y disfrute» representaban supuestos de aceptación tácita, lo que recoge actualmente el citado artículo 999 del Código Civil. En el supuesto concreto de este expediente así se produce, máxime en este caso en el que transcurren más de veinte años viviendo ambos cónyuges en el piso familiar, lo que no representa un uso meramente eventual sino algo más, incluso habiéndose desbordado el plazo de la prescripción adquisitiva, (ex artículo 1957 del Código Civil).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9718.pdf>

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Toledo nº 2

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009

Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificadoras sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral.

Respecto a la difícil cuestión de cuántos créditos o préstamos son necesarios otorgar para entender que existe una real habitualidad o reiteración en la concesión de préstamos y para hacer aplicable la Ley 2/2009, ciertamente es complicado establecer objetivamente esa cifra. Pero la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 de la repetida Ley que establece que «corresponde a las empresas –acreedores– la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta Ley», han llevado ya a este

Centro Directivo (vid. Resolución de 28 de julio de 2015) a considerar que la concesión de simplemente dos préstamos constituye indicio suficiente acerca de la cuestión debatida y justificación adecuada para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la citada ley o bien una prueba satisfactoria de su no necesidad, como pudiera ser la acreditación de una relación personal entre prestamista y prestatario. Por tanto, con más razón, en el supuesto objeto de este expediente se considera que la concesión de cinco créditos vigentes, más otros ya cancelados, constituye prueba objetiva suficiente de la habitualidad en el ejercicio de tal actividad, circunstancia que si bien no convierte al prestamista en profesional, justifica la denegación de la inscripción registral mientras no exista prueba en contrario.

En otro sentido, la parte recurrente afirma que constituye un requisito objetivo para aplicar la citada Ley 2/2009 que los contratos de crédito garantizados por una hipoteca recaigan sobre bienes inmuebles de uso residencial o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, porque dicha ley tiene su fundamento en la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, y porque debe interpretarse su ámbito conjuntamente con el de la Orden EHA 2899/2011. Pero esa afirmación no puede admitirse porque, en primer lugar, la citada Directiva 2014/17/UE constituye una norma de mínimos. El ámbito de aplicación de la normativa contenida en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y en la Ley 2/2009 que nos ocupa, sin perjuicio de la aplicación en su caso de la normativa anterior, viene constituido por los préstamos y créditos hipotecarios en que el prestamista sea un profesional y el prestatario (o en su caso el garante), sea una persona física o jurídica, tenga la condición de consumidor, cualquiera que sea el tipo del inmueble hipotecado, siempre que el destino de la operación sea de consumo por ser a la actividad empresarial o profesional del prestatario. Es decir, la Ley 2/2009, de 31 de marzo, no contempla diferente tratamiento en su articulado según el préstamo hipotecario recaiga o no sobre vivienda. El ámbito de aplicación de dicha normativa viene determinada, por tanto, no por la naturaleza del bien hipotecado (parcela, vivienda o local de negocio), ni por la naturaleza física o jurídica de la persona prestataria, sino por el destino del préstamo o crédito concedido para una actividad ajena a la propia actividad empresarial o profesional del prestatario.

En cuanto a la condición de empresario del prestatario, la simple referencia a tal condición en las circunstancias personales de la comparecencia, como un dato identificativo más, no permite deducir que se esté actuando dentro del marco específico de su actividad como tal empresario, cuestión ésta que no cabe presumir sino que debería haberse invocado expresamente en el título. Antes al contrario, y ello es el factor determinante de la decisión de este expediente, tanto en la oferta vinculante como en la información normalizada europea anexa a la misma, el crédito se califica de hipotecario «privado» y de «crédito al consumo» respectivamente, por lo que debe aplicarse la normativa de la Ley 2/2009.

Aunque la entidad de intermediación, sí cumple con los requisitos de inscripción en el registro especial y de aval bancario establecidos en la citada Ley, debe señalarse que ello no impide que la prestamista y acreedora deba cumplir también. Los artículos 51 y 52 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios no establecen la invalidez del contrato sino la imposición de unas multas y la posibilidad del cierre temporal del establecimiento, instalación o servicio, por lo que en tales casos el defecto debe considerarse subsanable a posteriori, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acreditar, alternativamente en este supuesto concreto, bien que realmente el acreedor no tiene el carácter de profesional de la concesión de créditos, o bien que el verdadero destino del préstamo ha sido la actividad empresarial del prestatario.

II.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Valencia nº 15**TRANSACCIÓN JUDICIAL: DIVISIÓN DE PATRIMONIO CONEXA A UN PROCEDIMIENTO DE DISOLUCIÓN MATRIMONIAL**

Se trata de una acción de división de la cosa común, aparentemente acumulada al procedimiento de divorcio entre los condueños, en la que se lleva a cabo la liquidación de la comunidad ostentada sobre uno o varios bienes de carácter matrimonial, y que tras el acuerdo de las partes presentan al Juzgado una propuesta de acuerdo de extinción que es objeto de homologación por parte de la autoridad judicial, constando inscrito por mitades indivisas en régimen económico matrimonial de separación de bienes.

En casos materialmente similares, ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en Resoluciones como las de 5 de diciembre de 2012 y 5 de mayo de 2016, reconociendo al convenio regulador de la nulidad, separación o el divorcio como medio hábil –a efectos de su consideración como título apto para su acceso al Registro de la Propiedad– para dividir y adjudicar los bienes existentes y habidos durante el matrimonio. Sin embargo, nos encontramos formalmente ante un procedimiento de división de un patrimonio, conectado con dicha situación de crisis matrimonial –tal y como resulta del propio documento presentado– pero sin configurarse formal y nominalmente como un convenio regulador propiamente.

Esta Dirección General, ha analizado en numerosas ocasiones el valor de la homologación judicial de la transacción como título inhábil para su acceso al Registro de la Propiedad. 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. En estos supuestos, por tanto, se debe acudir a lo señalado en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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 (artículo 1817 del Código Civil). 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 (artículo 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 (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que ‘la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento’.

La división de patrimonios, sin embargo, no puede ostentar per se la misma capacidad a efectos de inscripción que un convenio regulador, siendo preciso, para ello, una relación con un proceso de crisis matrimonial, que resulte acreditada. En este sentido se ha pronunciado la reciente Resolución de este Centro Directivo, de 18 de mayo de 2017, que analizando una disolución de sociedad conyugal en acuerdo homologado ante la autoridad judicial impide su inscripción por haberse otorgado abstrayéndose de una situación de crisis matrimonial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9720.pdf>

II.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Ferrol

PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIONES A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo (15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008 y 3 de julio de 2013), extrayendo de ellos su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de tales comunidades como tales, pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles. No por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes sino que la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante. Es por eso que la jurisprudencia admite ciertas actuaciones de la comunidad de propietarios en el ámbito procesal, arrendaticio y otros, sobre todo dándole capacidad para litigar, y además en algunos asientos como la anotación preventiva, son materias en las que la comunidad tiene esa reconocida capacidad procesal. Pero esto no significa que tal comunidad pueda ser titular registral, ni es posible que sin tal personalidad pueda ser propietaria de un bien y, por ende, ser titular registral del asiento de inscripción correspondiente.

No obstante, debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común. Esta situación de transitoriedad es la que se deduce de las Resoluciones de este Centro Directivo, anteriormente citadas, de 28 de enero de 1987 y 30 de enero de 2003, al hacer expresa referencia a la práctica de asientos transitorios, de mero puente, habiéndose expresado igualmente en la indicada Resolución de 2003 que la orden del juez (en el presente caso letrado de la Administración de Justicia) ordenando el reflejo registral de una determinada situación jurídico-real ha de entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena, siendo lo relevante su reflejo registral.

Lo trascendente de la doctrina expuesta consiste en que, permitida legalmente la traba y anotación preventiva de embargo a favor de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, debe considerarse incluida en la permisión la consecuencia de que se adjudique al actor el objeto trabado y de que, como consecuencia, se practique la oportuna inscripción a su favor (artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Sí que constituye doctrina la afirmación de que si la norma jurídica permite que la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal actúe como actor (artículos 538.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 13.3 de la Ley sobre propiedad horizontal), y como titular de la anotación preventiva (artículo 9 de la Ley Hipotecaria), deberá practicarse la inscripción a su favor si, como consecuencia del desenvolvimiento del procedimiento, el objeto de la traba le es adjudicado. Tampoco es exigible, por no derivarse dicha restricción de ninguna norma que la justifique, que el objeto trabado haya de ser necesariamente un elemento independiente del propio régimen de propiedad horizontal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9721.pdf>

II.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Galapagar

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN

OBRA NUEVA: COORDENADAS DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla 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. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los motivos que a juicio de la registradora impiden la inscripción del acta de fin de obra, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

El art. 202 LH proclama de manera clara, general y sin excepciones, respecto de la inscripción de las obras nuevas, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica». Desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación.

La cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y en el Registro y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria. De la documentación que se acompaña resulta que la finca en cuestión tiene referencia catastral 5125205VK1952N0001XS. Tal y como resulta de la certificación catastral aportada, la parcela tiene una superficie gráfica de 177 metros cuadrados, ocupando la edificación la totalidad de dicha parcela, siendo, por tanto, igual la superficie de suelo ocupada. Dado que, según Registro, la superficie ocupada de suelo es de 184,70 metros cuadrados, sobre un solar de superficie 198,86 metros cuadrados, no existe correspondencia entre la superficie expresada en la descripción registral de la edificación y la que resulta de las coordenadas aportadas. Tales coordenadas, exigidas por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, habrán de ser aportadas al Registro por el interesado tal y como indica la registradora en su calificación, que debe confirmarse en este sentido.

Como señalan diversas Resoluciones de este Centro Directivo (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016 ó 29 de marzo de 2017), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9722.pdf>

II.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Arganda del Rey nº 1

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CALIFICACIÓN REGISTRAL

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria. 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. En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso

«habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral» y que «si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral». El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Este Centro Directivo ha entendido que este precepto no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador. Ahora bien, también es doctrina de esta Dirección General que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Esta Dirección General se ha pronunciado en otras ocasiones sobre el ámbito de aplicación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de limitación respecto a la magnitud de las diferencias de superficie para la procedencia de la tramitación del mismo. También es cierto que, tratándose de superficies superiores al 10% este Centro Directivo ha considerado que es más adecuado el procedimiento notarial previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Todo ello, además, considerando la doctrina que sobre el concepto de exceso de cabida ha mantenido tradicionalmente este Centro Directivo.

Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo). Respecto a la ausencia de pronunciamiento sobre esta cuestión en la nota de calificación, como también ya ha afirmado esta Dirección General, la aplicación combinada de los principios de rogación y de legalidad imponen al registrador la obligación de pronunciarse expresamente sobre la inscribibilidad de todos los contenidos que, siendo susceptibles de acceso al Registro, se incluyen en el título presentado a Diario. Como se desprende de lo establecido en nuestra legislación hipotecaria, es en la nota de despacho y calificación donde el registrador debe indicar los extremos del título cuya inscripción se practica o se rechaza y las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y su correspondiente motivación jurídica.

II.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Albacete nº 4

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE UNA SUBCOMUNIDAD

Esta Dirección General, ya antes de la entrada en vigor del vigente artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal, admitió la creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios general, solución a la que por otra parte se acudía con frecuencia, sin plantear problemas su admisibilidad, a la hora de configurar jurídicamente los locales destinados a plazas de garaje. El vigente artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en la misma mediante la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dispone que se entienden por subcomunidades (a las que se aplicará la Ley sobre propiedad horizontal) las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

En la correcta interpretación de este precepto legal nada autoriza para entender que la constitución de una subcomunidad como la que es objeto de la escritura calificada en el presente caso exige que exista una previa norma estatutaria o disposición del título constitutivo de la total propiedad horizontal que expresamente autorice la creación de subcomunidades. Será suficiente que en el dicho título constitutivo no se prohíba y que, eso sí, se cumplan los requisitos que, según las características de la subcomunidad de que se trate, sean necesarios respecto del título constitutivo propio de la subcomunidad, conforme a los artículos 5 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Por último, tampoco puede considerarse necesario que –como exige el registrador en su calificación– se modifique la norma 5.^a de los estatutos sociales, según la cual «los gastos de calefacción serán sufragados con arreglo a su respectiva cuota de participación por todas las fincas especiales que estén dotadas del tal servicio», toda vez que la mera interpretación gramatical, lógica y adecuada para que tal norma produzca efecto conduce a admitir que, conforme a dicha regla, deba entenderse que, refiriéndose a un elemento común como es el relativo al servicio centralizado de calefacción y agua caliente, únicamente resulta aplicable a la subcomunidad respecto de las fincas que mantienen tal servicio y no a las que, después de la adopción del acuerdo de descentralización del mismo quedan excluidas de su uso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9724.pdf>

II.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Madrid nº 52

HERENCIA: DETERMINACIÓN DE LA FILIACIÓN DE UNA LEGITIMARIA

Se alega por el recurrente que no está determinada la filiación de la legataria respecto del causante ya que no consta inscrita, y además porque doña M. D. tiene otra filiación contradictoria

legalmente determinada. El testamento del que resulta el reconocimiento es el medio para determinar la filiación y la inscripción en el Registro Civil es el título de legitimación por excelencia: facilita la prueba de la filiación y acredita que la filiación ha sido determinada. En el supuesto de este expediente, doña M. D. tiene el medio de prueba para determinar la filiación, que resulta del testamento en el que se hace el reconocimiento; pero carece del título legitimador de la filiación paterna determinada, ya que no ha causado inscripción.

El artículo 123 del Código Civil dice que «el reconocimiento de un hijo mayor de edad no producirá efectos sin su consentimiento expreso o tácito». Así pues, como el reconocimiento subsiste aunque se revoque el testamento, debemos entender que el efecto de la muerte como «*condictio facti*» para la validez del testamento no funciona respecto del reconocimiento y, por tanto, su efecto es, desde el mismo momento del otorgamiento, lo que hace excepción con respecto a otras cláusulas del testamento. En consecuencia, el reconocimiento testamentario producirá sus efectos de forma inmediata desde la fecha del otorgamiento. Pero no causará inscripción de filiación determinada sino hasta que conste el consentimiento expreso o tácito del reconocido. Así, el artículo 123 del Código Civil, subordina la eficacia del reconocimiento de un hijo mayor de edad a su consentimiento expreso o tácito. El sentido de este precepto es que para la determinación de la filiación que surge del reconocimiento, es preciso el consentimiento expreso o tácito del reconocido mayor de edad, y una vez determinada la filiación, realizar la inscripción y dar comienzo a los plazos para la impugnación en su caso, que recogen los artículos 137 y 140 del Código Civil.

Centrados en este expediente, en cuanto al procedimiento presentado para división de herencia y que dio lugar a un auto declarando que devino inadecuado el procedimiento, en el supuesto que nos ocupa, al documento presentado se acompañó un acta de comparecencia judicial en la que la hija reconocida, por un lado, no impugnó el reconocimiento efectuado y se limitó a decir que la demanda estuvo mal interpuesta, ya que la misma se dirigió contra «doña M. D. N. P.», siendo sus apellidos correctos «P. D.». Conviene recordar que el reconocimiento no produce automáticamente el cambio de apellidos de la hija reconocida, sino que ese cambio no se producirá hasta la inscripción de la filiación en el Registro Civil (artículo 49 de la Ley de Registro Civil) advirtiendo la propia ley, que el hijo reconocido puede conservar los apellidos anteriores a la rectificación de la filiación (artículo 53 de la Ley de Registro Civil). La resolución judicial en la que el recurrente y notario fundamentan sus escritos, es un auto dictado en un procedimiento de división de herencia en la que el juez, a instancia de la demandada, declara la nulidad de las actuaciones ya que la demanda ha sido dirigida contra una persona que, tal y como ha sido designada, no existe; porque, hasta que la filiación no se inscriba, doña M. D. no adquirirá los apellidos paternos. Pero esto en modo alguno puede interpretarse en el sentido de que la filiación de doña M. D. no pueda ser legalmente determinada, ya que el reconocimiento hecho por su padre en el testamento, mientras no sea impugnado, es válido, si bien su eficacia depende del consentimiento expreso o tácito de la reconocida.

En consecuencia, estando abiertos y pendientes todos los derechos de filiación de doña M. D., no puede más que sostenerse su posición como legitimaria, sin que pueda practicarse la partición sin la concurrencia de la misma. Tampoco puede afirmarse que, por el simple hecho de haberla citado en el procedimiento judicial, sus derechos legitimarios hayan sido salvaguardados puesto que, como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, al ser la naturaleza de la legítima «*pars bonorum*», la misma atribuye al legitimario derecho a una porción del haber hereditario que debe ser pagado con bienes del caudal, lo cual hace imprescindible su concurrencia en la partición de la herencia.

II.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)**Registro de Cartagena nº 3****REFERENCIA CATASTRAL: RECTIFICACIÓN**

Con carácter previo ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

Como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral. En consecuencia, y según resulta del título presentado, habiendo quedado debidamente justificado que no existen diferencias de superficie superiores al 10% entre la cabida inscrita y la catastral, y que tampoco existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca y su naturaleza, es por lo que debe afirmarse la procedencia de dicha rectificación. En base a los hechos expuestos, hay que poner de manifiesto que nos encontramos ante un caso de inexactitud en el Registro, al reflejar una referencia catastral que no se corresponde con la realidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9818.pdf>

II.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)**Registro de Madrid nº 22****REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: TRASLADO A PAPEL DE COPIAS ELECTRÓNICAS DEL PODER**

De la reseña que hace el notario autorizante resulta que la acreditación de la representación se le hace en virtud de documento de traslado a papel de la copia autorizada telemática (sic), llevada a cabo por determinado notario.

Por lo que se refiere a las copias autorizadas electrónicas y su traslado a papel, el régimen legal es el contenido en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado. De la regulación legal expuesta resulta, en lo que ahora interesa, que las copias autorizadas electrónicas sólo pueden librarse por el notario autorizante para su remisión a otro funcionario (notario, registrador u otro); y que el destinatario sólo 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 traslados a papel hechos por otros funcionarios que agotan su valor y efectos

en el expediente para el que han sido remitidos. De esta regulación, plenamente vigente, resulta con absoluta claridad que la copia autorizada electrónica no sólo está limitada, en cuanto a su utilización, por la finalidad para la que ha sido expedida por el notario autorizante y remitente sino que, además, sólo puede ser utilizada de forma válida por el notario a quien se remite, la traslade o no a papel.

El notario de destino puede utilizar la copia autorizada electrónica para redactar su propio instrumento público protocolar sin necesidad de trasladarla a papel o trasladándola a papel y protocolizándola a continuación de aquél. Este traslado a papel que lleva a cabo el notario de destino no es una copia autorizada y, en consecuencia, no está destinado a servir de título en el tráfico jurídico sino a otras finalidades como puede ser la de guardar memoria de la existencia de la matriz. Aplicadas las consideraciones anteriores al supuesto de hecho que provoca la presente resulta con claridad que el recurso no puede prosperar. De los hechos resulta que el notario autorizante del documento presentado en el Registro de la Propiedad lleva a cabo el juicio de suficiencia relativo a dos de las personas a quienes un otorgante representa en base a un traslado a papel de copia autorizada electrónica que ha realizado otro notario. Dicho traslado a papel carece de la condición de copia autorizada y, en consecuencia, y de conformidad con la continua doctrina al respecto de esta Dirección General de los Registros y del Notariado no puede servir de base al juicio notarial de suficiencia (vid. Resolución, entre otras muchas, de 10 de octubre de 2016). No puede entenderse cumplimentado el inciso inicial del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, porque la reseña no se ha llevado a cabo en base a la exhibición de una copia autorizada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9819.pdf>

II.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Escalona

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el presente expediente estamos ante un error material cometido en el segundo apellido de la interesada ya que, según resulta de la documentación aportada (escritura de herencia de don J. P. N., escritura de herencia de doña J. del C. R., certificado de nacimiento de doña M. J. P. del

C. y su DNI), resulta acreditado que el segundo apellido de la recurrente es «del C.» y no «C.» como consta en el Registro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9820.pdf>

II.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Escalona

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el presente expediente estamos ante un error material cometido en el segundo apellido de la interesada ya que, según resulta de la documentación aportada (escritura de herencia de don J. P. N., escritura de herencia de doña J. del C. R., certificado de nacimiento de doña M. J. P. del C. y su DNI), resulta acreditado que el segundo apellido de la recurrente es «del C.» y no «C.» como consta en el Registro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9821.pdf>

II.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Marbella nº 1

HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

Como ya dijera la Resolución de 31 de julio de 1989, siendo la regla general de nuestro ordenamiento que las inscripciones sólo pueden cancelarse por consentimiento del titular registral o por resolución judicial firme, cualquier otro supuesto ya sea convencional (párrafo segundo del artículo 82) o no (párrafo quinto) solo será de aplicación cuando resulte de manera clara, precisa e indubitada que concurren los requisitos legalmente previstos. En concreto y por lo que se refiere al supuesto de cancelación sin consentimiento del titular registral y sin sentencia firme a que se refiere el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo ha re-

iterado que para que opere es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, plazo al que en el mismo precepto legal añade el año siguiente, durante el cual no deberá resultar del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. Siendo pacífico que el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción derivada de la hipoteca es el de veinte años por así disponerlo tanto el Código Civil (artículo 1964) como la Ley Hipotecaria (artículo 128), la cuestión se centra en determinar por un lado el “dies a quo” y por otro que no se produce ninguna de las circunstancias que alteren el cómputo como la renovación o la interrupción de la prescripción (artículo 1973 del Código Civil).

En el supuesto de hecho que provoca la presente no se dan las circunstancias que permitan cancelar el asiento de hipoteca sin consentimiento del titular registral y sin resolución judicial firme. Del Registro resulta que, aunque el plazo de las obligaciones garantizadas con hipoteca se estableció en un año desde el otorgamiento de la escritura, se pactó su prórroga facultativa por plazo de diez años (que se cumplirían el día 8 de marzo de 2001).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9822.pdf>

II.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Benissa

MENCIONES: NO PUEDEN ACCEDER AL REGISTRO

En el presente caso, se pretende que se inscriba en el Registro de la Propiedad un derecho real de servidumbre de paso entre dos fincas, pero en lugar de presentar el título constitutivo de dicha servidumbre de paso, otorgado por el titular del predio sirviente, o declarado por sentencia en procedimiento en el que dicho titular hubiera sido parte, como sería lo procedente, simplemente se aporta una escritura en la que los compradores y vendedores del supuesto predio dominante rectifican la escritura inicial de compraventa para mencionar ahora la supuesta existencia de tal servidumbre de paso a su favor, y que supuestamente gravaría otra finca distinta como predio sirviente.

Por tanto, estamos ante la simple mención de un derecho real (el de servidumbre de paso) susceptible de inscripción separada y especial. Y registralmente no es procedente mencionar en la inscripción del supuesto predio dominante la supuesta existencia de una servidumbre de paso a su favor, salvo que previamente se proceda a la inscripción formal de dicho derecho real como gravamen sobre el predio sirviente. En tal caso, sí que prevé el artículo 13 de la Ley Hipotecaria que «las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo». A este respecto, debe recordarse, como ya señaló la resolución de este Centro Directivo de 28 de octubre de 2013, que el artículo 29 de la Ley Hipotecaria dispone que «la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial». En el presente caso, no constando inscrito dicho derecho real de servidumbre de paso sobre el predio sirviente, ni habiéndose presentado al Registro de la Propiedad el título constitutivo o declarativo de tal servidumbre,

es claro que procede denegar la mención registral de dicha supuesta servidumbre en el folio real del supuesto predio dominante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9824.pdf>

II.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Alcalá la Real

EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO DE RECTIFICACIÓN DE CABIDA: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

En el presente caso, el expediente de dominio se inició en abril de 2015, y, por tanto, como señala la recurrente, y coincide también en ello el registrador, le resulta plenamente aplicable la regulación anterior a la entrada en vigor de la reforma introducida por la Ley 13/2015.

Es cierto que con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan sólo preceptúa que también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pero la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la quinta parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos sólo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquéllos supuestos –como ocurre en el caso de este expediente– en el que el exceso de cabida que se pretende exceda de la quinta parte de la cabida inscrita.

Por tanto, en el presente caso, en el que el procedimiento para la rectificación descriptiva de la finca se ha tramitado conforme a la legislación anterior, pero se ha presentado bajo la vigencia de la nueva redacción legal, el defecto podrá subsanarse, bien procediendo a efectuar la correspondiente alteración catastral en términos coincidentes con la descripción que resulta del título o bien mediante la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca, para cuya inscripción deberá cumplirse con lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Respecto del segundo defecto, tiene razón la recurrente, y así se lo reconoce el registrador en su informe matizando su nota de calificación, que, como señaló este Centro Directivo en su Resolución 10 de noviembre de 2016, la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral. Y, en efecto, aun cuando el auto judicial es título formalmente hábil para obtener la inscripción de un aumento de superficie construida, en el presente caso, con la simple documentación presentada, no constan acreditados diversos extremos necesarios, por ejemplo, y de modo destacado, pero sin ánimo de ser exhaustivos, si la inscripción de la mayor edificación se pretende conseguir acreditando su adecuación a la legalidad urbanística o simplemente la prescripción de las acciones para la posible demolición de edificaciones ilegales antiguas, (aportando los documentos necesarios en cada hipótesis). Tampoco consta especificado si la edificación tiene una sola planta o varias, y en tal caso, cual sea la superficie de cada una y la ocupada por la edificación, con las coordenadas de

referenciación geográfica (cfr. artículo 202 Ley Hipotecaria); ni consta acreditado si le resultan o no aplicables los requisitos exigidos por la ley de ordenación de la edificación para su constancia registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9825.pdf>

II.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de La Seu d'Urgell

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DE CATALUÑA PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN USUCAPIÓN: ACCESO AL REGISTRO

La Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; de donde se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Respecto a los documentos no presentados a calificación, no pueden ser considerados por esta Dirección General para conocer del objeto del recurso.

Respecto a la cuestión de fondo que se plantea en el presente expediente. 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 tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). 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. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

La Resolución de 5 de diciembre de 2014 a propósito de una escritura pública para la inscripción de la adquisición de dominio por usucapión acompañada determinadas pruebas testificales y documentales, y un acta de reconocimiento de derecho admitió la posibilidad de modificar el contenido del Registro de la Propiedad de forma no contenciosa o extrajudicial, pero para ello es preciso que las partes implicadas presten su consentimiento con los requisitos y en la forma prevista en el ordenamiento. La naturaleza contractual del consentimiento requerido de las partes nos reconduce a las circunstancias que exige el ordenamiento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las modificaciones jurídico reales de origen negocial (artículo 1809 del Código Civil en relación con los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria). No se trata de poner en duda la existencia de los hechos puestos de manifiesto ante el notario autorizante sino de la valoración

jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio unilateral de quien pretende la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2013). Serán los tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención -o al menos citación por la autoridad judicial- de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9826.pdf>

II.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Granada nº 2

HIPOTECA: CALIFICACIÓN CLÁUSULAS ABUSIVAS

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 LEY 24/2001

Resultando indiscutido en el supuesto de hecho la condición de consumidores de la parte prestataria e hipotecante, es preciso recordar que esta Dirección General tiene elaborada una dilatada doctrina sobre las cláusulas abusivas, la protección de los consumidores y el Registro de la Propiedad. Con ánimo de aclarar esta cuestión, debe recordarse que el ámbito de la calificación del registrador de la Propiedad en materia de abusividad, según la doctrina de esta Dirección General sintetizada en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril y 25 de septiembre de 2015, le permite rechazar la inscripción de tales cláusulas: a) cuando la nulidad por abusividad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, sin que sea necesario que conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación ya que tal exigencia infringiría el «principio de efectividad» de la normativa europea de protección de consumidores; siendo, no obstante necesario, a falta de tal inscripción, que la sentencia judicial proceda del Tribunal Supremo (con valor de jurisprudencia o casacional por provenir del Pleno de Sala), en cuanto fuente complementaría del derecho (artículo 1 del Código Civil), o responda a un criterio mayoritario y uniforme de los órganos judiciales superiores; y en todos los casos que se refieran al contrato de préstamo o crédito hipotecario, y b) cuando el carácter abusivo de la cláusula pueda ser apreciado directamente por el registrador de forma objetiva, sin realizar ningún juicio de ponderación en relación con las circunstancias particulares del caso concreto, bien porque coincidan con alguna de las tipificadas como tales en la denominada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios o bien por vulnerar otra norma específica sobre la materia, como el artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria (respecto de los intereses moratorios en su ámbito concreto de aplicación fijado por el Tribunal Supremo), con base en la doctrina de la nulidad «apud acta» recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013.

La particularidad del presente caso es que, rectificada la escritura en los términos expresados, el registrador vuelve a calificar negativamente por criterio de abusividad, pero no respecto de un pacto inscribible sino respecto del poder pactado en la escritura de préstamo hipotecario, en virtud del cual se ha llevado a cabo la rectificación (y que es, por definición, no inscribible, vid. Resolución de 10 de noviembre de 2016, entre otras). En concreto el registrador la entiende subsumible en el supuesto contemplado en el artículo 85.3 a cuyo tenor tienen la condición de abusivas: «3. Las cláusulas que reserven a favor del empresario facultades de interpretación

o modificación unilateral del contrato, salvo, en este último caso, que concurran motivos válidos especificados en el contrato». Esta Dirección General no puede compartir el criterio del registrador pues el poder otorgado en su día, en los términos en que está redactado, no autoriza una actuación unilateral del prestamista; bien al contrario, implica una actuación bilateral en la que un solo otorgante actúa por cuenta de las dos partes contractuales, circunstancias que en sí misma no plantea problema alguno de aceptación conceptual como desde antaño reconoció la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la propia de esta Dirección General (vid. Resoluciones de fecha 21 de mayo de 1993 y 17 de noviembre de 2000). Es cierto que una cláusula como la analizada (frecuente en los préstamos hipotecarios), puede encubrir una situación de abusividad por implicar, de facto, una actuación encuadrable en los supuestos previstos de abusividad, pero la apreciación del conjunto de circunstancias que permita así afirmarlo escapa de la calificación del registrador y precisaría, como quedó expuesto más arriba, de la declaración judicial de nulidad.

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 22 de octubre de 2012 y 22 de febrero y 9 de julio de 2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Expuesto el marco conceptual en que hemos de movernos, el primer reproche que hace la nota de defectos del registrador a la congruencia del juicio de suficiencia se refiere a la existencia de un conflicto de intereses entre el apoderado y los poderdantes que, a su juicio, no está salvado por la dispensa de autocontratación. En el supuesto que da lugar a la presente los poderdantes, como una cláusula más del contrato de préstamo hipotecario y ante la eventualidad de que no se logre su inscripción en el Registro de la Propiedad, otorgan poder a la otra parte contratante para que, ejercidas por este las facultades conferidas referidas al propio contrato, se obtenga la inscripción. Es de esencia a la situación descrita la existencia de conflicto en cuanto el apoderado es la contraparte contractual, pese a lo cual se autoriza expresamente la autocontratación. De aquí que la calificación no pueda ser sostenida por este Centro Directivo al resultar de la propia escritura de préstamo aportada la dispensa otorgada por los poderdantes.

Resta por analizar el segundo reproche que la calificación hace al juicio de congruencia pues según el registrador, al referirse la actuación representativa a un elemento esencial del contrato, el pacto de intereses de demora y a su cobertura hipotecaria, resulta patente la insuficiencia de las facultades conferidas, al ser preciso un consentimiento expreso que cubra aquella actuación. Lo que ocurre es que, en el presente caso mediante el poder referido (que, como se ha expuesto anteriormente, comporta una actuación bilateral en la que un solo otorgante actúa por cuenta de las dos partes contractuales) se presta ese nuevo consentimiento respecto de la cláusula debatida, en unos términos que no hacen sino acomodar el contrato —en ese elemento concreto— a la Ley y a su interpretación jurisprudencial (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016).

En el poder otorgado se conceden amplias facultades, no sólo de rectificación, sino también de integración por parte del apoderado, con expresa dispensa de cualquier posible prohibición de autocontrato, y el nuevo consentimiento autorizado se limita única y exclusivamente a aceptar un criterio marcado por el Tribunal Supremo en la determinación del interés de demora.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9827.pdf>

II.A.100.RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Registro de Vinaròs

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.º del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes «Vistos». En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9828.pdf>

II.B. Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Hipoteca: Ejecución: Derecho transitorio en la afirmación de que la finca no es domicilio habitual del ejecutado

Entiende la registradora que es necesario aclarar «si la finca que ha sido objeto de adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria constituye o no vivienda habitual del ejecutado», y no considera suficiente la afirmación del letrado de la Administración de Justicia de que «no consta en autos que la finca hipotecada constituya vivienda habitual del deudor». Ciertamente, este es un dato que actualmente debe constar en la escritura de hipoteca y en la inscripción (art. 21.3 LH); pero, inscrita la hipoteca antes de la reforma de ese precepto por L. 1/2013, «ha de ser en el seno del procedimiento judicial donde se aclare la naturaleza de la finca ejecutada, [...] habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el letrado de la Administración de Justicia; [...] y, puesto que no consta que en el seno del procedimiento se haya hecho valer por el deudor el carácter habitual de la vivienda, sólo puede el letrado de la Administración de Justicia pronunciarse conforme a lo que resulte en autos; y, teniendo en cuenta estas circunstancias, la expresión [...] usada por el letrado] reúne la claridad necesaria a estos efectos. La registradora consideraba también como indicio de vivienda habitual el hecho de que «si se han especificado las cantidades pendientes de satisfacción después de la adjudicación, en tanto el precio de esta ha sido insuficiente para cubrir el total reclamado, es porque se trata de la vivienda habitual del deudor, dado que sólo en ese caso sería exigible tal especificación, por exigencia del art. 579.2 LEC» (sobre los supuestos de liberación de responsabilidad del deudor en cuanto a las cantidades pendientes de satisfacción, por pago parcial en los años posteriores o por enajenación de la finca por el ejecutante con plusvalía). Pero dice la Dirección que «el hecho de que se certifique por el letrado de la Administración de Justicia el saldo pendiente de pago al acreedor, no implica necesariamente que la finca adjudicada haya sido la vivienda habitual del deudor».

R. 09.06.2017 (Unicaja Banco, SAU, contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 05.07.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7784.pdf>

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Recurso gubernativo: Competencia de la Dirección General en «recursos mixtos» de Derecho común y catalán

Herencia: Legados: El legado debe entregarse por todos los herederos

1. Recurso gubernativo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 13.09.2014, R. 16.03.2017 y R. 29.05.2017 (con cita de la S.TC 16.01.2014).

2. Legado.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 01.03.2006, R. 04.07.2014, R. 21.09.2015 y R. 09.03.2017. Resulta del art. 885 C.c., pero también del art. 427-22 C.c.Cat., según el cual, *sin consentimiento de la persona gravada o, si procede, de la facultada para la entrega, el legatario no puede tomar posesión, por su propia autoridad, de la cosa o el derecho legados, [... salvo] si el causante lo ha autorizado, si se trata de un prelegado o si el legado es de usufructo universal, así como en Tortosa si toda la herencia está distribuida en legados*; y también del art. 81 RH, que admite la *escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquel se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada*; precepto este que debe adaptarse al Derecho catalán, donde el legitimario es un simple acreedor del heredero (arts. 451-1 y 451-15 C.c.Cat.), por lo que su existencia no es obstáculo a la actuación unilateral del legatario.

R. 09.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Salou) (BOE 05.07.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7785.pdf>

Ver R. 09.03.2017 y su comentario; y en él, las reservas de la Dirección para el caso de prelegado.

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Prohibición de disponer: La decretada en procedimiento penal cierra el Registro para actos dispositivos

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.01.2016 y otras. En este caso se trataba de auto firme de adjudicación en ejecución hipotecaria, con mandamiento de cancelación de la hipoteca y de las cargas posteriores a ella; pero después de la hipoteca consta anotación preventiva sobre existencia de un procedimiento penal que podría afectar a los derechos sobre la finca. Los arts. 134 LH y 674 LEC ordenan *la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción* (ver también arts. 131 LH, 695, 696, 697 LEC y 569 LECr; pero considera la Dirección, con la R. 28.01.2016, que «en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto pues la seguridad económica de los deudores no debe prevalecer sobre superiores intereses de los ciudadanos, como pueden ser los penales o los urbanísticos».

R. 09.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier - 2) (BOE 05.07.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7786.pdf>

Dos detalles pueden añadirse en el resumen y comentario de esta resolución:

–La imprecisa anotación ordenada en el procedimiento criminal quizá debía ser más clara en su naturaleza y efectos (en el auto se decía que «a los mandamientos que

se hayan obtenidos devueltos sin cumplimentar por los Registros de la Propiedad, indicando que no es posible anotar las prohibiciones de disponer que se han acordado, se contestará remitiendo nuevos mandamientos en los cuales se interesará que sobre esas fincas registrales se anote preventivamente sobre esos inmuebles la existencia de un procedimiento penal, con indicación de las personas físicas y las personas jurídicas a las que se investiga por presuntos delitos de [...] y con indicación de que esta finca registral y los derechos sobre la misma podrían verse afectados por el pronunciamiento que sobre la responsabilidad pecuniaria se podría adoptar finalmente en esta litis»; la Dirección insinúa también que en el procedimiento debió fijarse la fianza y ordenarse el embargo que establece el art. 589 LECr; sin embargo, estas cuestiones no podían abordarse en este recurso, puesto que la anotación, ya practicada, está bajo la salvaguarda de los Tribunales (art. 1 LH).

–La Dirección tiene en cuenta «la circunstancia de que entre los encausados en el proceso penal que originó la anotación se encuentra la entidad que ha resultado adjudicataria en el procedimiento de ejecución hipotecaria y, aunque ello no implica la identidad entre acreedor y adjudicatario, si justifica el mantenimiento de una medida que evidentemente el actual titular no puede alegar desconocer»; pero esto debe entenderse «a mayor abundamiento», porque la doctrina en favor de la prohibición de disponer penal o administrativa debe mantenerse aunque no concurra una circunstancia así.

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Descripción de la finca: Dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral

Exceso de cabida: La minoración de la cabida inscrita exige los requisitos del exceso

Exceso de cabida: Dudas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

Descripción de la finca: Las dudas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH pueden expresarse al principio

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral y la consecuente rectificación de descripción de finca, poniendo de manifiesto el registrador dudas de identidad de la finca antes de comenzar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH». La Dirección comienza insistiendo una vez más en la afirmación de que «la registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral» (ver, por ejemplo, comentario a la R. 17.10.2016); en este caso «existe una disminución de superficie, pero su tratamiento, como ha reiterado este Centro Directivo, ha de ser idéntico al de los excesos»; llegados a ese punto, en el procedimiento del art. 199 LH, las dudas del registrador «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 R. 22.04.2016, R. 08.06.2016 y R. 10.10.2016)»; pero «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 (R. 08.10.2005, R. 02.02.2010, R. 13.07.2011, R. 02.12.2013, R. 03.07.2014, R. 19.02.2015 y R. 21.04.2016, entre otras)»; en este caso «resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a

la existencia de una reiteración de modificaciones descriptivas, así como posibles negocios no documentados, [...] y las propias alegaciones del recurrente relativas a que la cabida de la finca comprende fincas distintas e independientes, lo que confirma la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias encubiertas. Finalmente, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en R. 08.06.2016 y R. 03.10.2016 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es correcta la actuación de la registradora en este aspecto».

R. 09.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-4) (BOE 05.07.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7787.pdf>

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Rectificación del Registro: La de errores materiales o de concepto requiere acuerdo del registrador

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 27.02.2017 y otras: «La legislación hipotecaria [art. 217.1 LH] diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. art. 217 LH y R. 09.11.2009)». Pero en este caso «no hay acuerdo de todos los interesados, como así resulta del documento aportado al Registro de la Propiedad, en el que varios titulares registrales se oponen a la rectificación alegando que no existe error alguno, [...] y no se deduce del contenido del propio Registro, en el arrastre de cargas o traslado de asientos, sino que el alegado error provendría del traslado del contenido del título a las inscripciones registrales».

R. 09.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-4) (BOE 05.07.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7788.pdf>

Ver R. 29.05.2008 y R. 08.05.2009, y sus comentarios.

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Herencia: Preterición errónea y apartamiento en el Derecho Civil Vasco

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia por el hijo instituido heredero, siendo así que con posterioridad al testamento habían nacido otros dos hijos del testador; este falleció con vecindad civil foral vasca y tras la entrada en vigor de la L. 5/25.062015, de Derecho Civil

Vasco. Y la Dirección aplica el art. 48 L. 5/2015, según el cual *la preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso, equivale a su apartamiento; y ese apartamiento puede hacerse atribuyendo la legítima solo a uno o varios de los legitimarios, y apartar a los demás, de forma expresa o tácita; así pues, «nada pueden reclamar los otros hijos habidos por el causante, aun cuando eran absolutamente desconocidos por el testador al tiempo del otorgamiento de su testamento».*

R. 12.06.2017 (Notario Francisco-José Martín Martín contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 6) (BOE 05.07.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7789.pdf>

Dura lex, sed lex. No parece que el legislador vasco haya sido muy respetuoso con la presunta voluntad del testador ni haya meditado despacio las consecuencias de equiparar preterición errónea con apartamiento.

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.05.2014, R. 28.08.2013, R. 14.10.2014, R. 19.09.2016, R. 05.10.2016, R. 10.10.2016, R. 22.11.2016, R. 13.12.2016, R. 23.01.2017, R. 31.03.2017, R. 21.04.2017, R. 26.04.2017, R. 09.05.2017, R. 06.06.2017 y otras muchas (art. 326 LH). En este caso, en principio se trataba de una donación cuya inscripción denegaba el registrador por estar la finca ya inmatriculada como parte de otra; pero «del contenido del recurso [...] se desprende que en realidad lo que pretende es que se tenga por ‘formulada oposición a dicha inmatriculación de la finca descrita, entendiéndose interrumpida dicha limitación temporal que se establece en el art. 207 LH, por medio de la interposición del presente escrito de recurso’». Dice la Dirección que «la interposición del recurso ante este Centro Directivo no es el medio adecuado para manifestar la oposición a una inmatriculación ya practicada»: conforme al art. 40 LH, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por otra parte, aquella inmatriculación «no se realizó al amparo del art. 205 LH, como interpreta erróneamente la recurrente, sino a través del expediente de dominio regulado en el art. 203 LH, por lo que, consiguientemente, no le resulta de aplicación la limitación temporal de dos años a la que se refiere el art. 207 LH».

R. 12.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario - 1) (BOE 05.07.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7790.pdf>

Aunque la inmatriculación se hubiese hecho al amparo del art. 205 LH, no cabría prolongar la suspensión de efectos de la fe pública que es en lo que consiste el art. 207 LH; y menos por una instancia privada; lo único que cabría es anotar una demanda contra el titular registral, con la que los terceros quedarían advertidos de que la titularidad o inmatriculación se están cuestionando.

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Usucapión: Debe justificarse el pago o no sujeción al impuesto de la sentencia que la declara

El registrador deniega la inscripción del testimonio de una sentencia en la que se declara la adquisición de una vivienda por prescripción extraordinaria, por no justificarse la presentación del documento en la Oficina Liquidadora competente (arts. 254.1 LH y 54 RDLeg. 1/24.12.1993). La Dirección vuelve a repetir su doctrina (ver, por ejemplo, R. 20.04.2017) sobre la calificación registral de la sujeción a impuestos del acto inscribible; y concluye que «esta cuestión de la tributación de la usucapión no ha sido pacífica ni en la jurisprudencia ni en la propia doctrina de la Dirección General de Tributos, que en consultas vinculantes V0735-11/23.03.2011 y V2177-12/14.11.2011 resolvió en sentido contrario, entendiendo que el reconocimiento de dominio que va implícito en la declaración de adquisición debía ser objeto de tributación»; de manera que «esta situación no puede desvirtuar el principio básico antes señalado de exigir la previa presentación del documento en la Oficina Liquidadora competente, aun cuando se alegue exención o no sujeción, por lo que el defecto debe confirmarse; [...] todo ello sin perjuicio de que la interesada pueda presentar el documento en la correspondiente Oficina Liquidadora sin ingresar cuota, alegando la no sujeción y posibilitando de esta forma la inscripción, ya que será el órgano tributario competente quien deberá apreciar la aplicación de resolución vinculante de la Dirección General de Tributos alegada».

R. 12.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-3) (BOE 05.07.2017). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7791.pdf>

La doctrina expuesta sobre la calificación registral de la sujeción a impuestos de los actos inscribibles puede resumirse así: «El registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo 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 Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél 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. [...] Si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes 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 C.E.) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida (vid., por todas, las recientes R. 03.10.2014, R. 10.10.2014 y R. 27.11.2014). [...] Conforme a lo anteriormente expuesto, en los casos en que sea evidente

la no sujeción o la exención, podrá, bajo su responsabilidad el registrador permitir el despacho del título sin acreditar la debida autoliquidación o declaración, y si bien dicha valoración, como se ha dicho, no será definitiva en el plano fiscal, será suficiente para acceder a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción o exención».

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 05 DE JULIO DE 2017)

Hipoteca: Hipoteca unilateral: La cancelación unilateral exige el requerimiento legal específico

Hipoteca: Cancelación: La cancelación por pago requiere consentimiento del acreedor

Principio de prioridad: Puede inscribirse el documento no incompatible con otros anteriormente presentados

Se trata de una escritura por la que se solicita, por la sociedad titular del dominio y deudora, la cancelación sobre la misma finca de dos hipotecas unilaterales no aceptadas, inscritas a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por no haber sido aceptadas; y otra escritura posterior en la que se solicita la cancelación por pago; a continuación figura presentada una escritura de opción de compra.

—En cuanto a la cancelación de hipoteca por falta de aceptación, la Dirección reitera la doctrina de la R. 17.06.2013, en el sentido de que «la hipoteca unilateral, una vez inscrita, ha de entenderse existente, sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los arts. 141 LH y 237 RH: [...] a) que la hipoteca unilateral existe desde su inscripción; b) que, en caso de no aceptación, la Ley contempla un procedimiento especial para procurar su cancelación, y c) que tal procedimiento exige una solicitud del titular del derecho hipotecado en escritura pública, la práctica de un requerimiento al designado como acreedor en la inscripción, y el transcurso de dos meses desde su práctica sin que resulte del Registro la aceptación de la hipoteca»; y esto no cambia porque se trate de una hipoteca en favor de la Administración Tributaria: «la regulación administrativa [RD. 520/13.05.2005] no regula en absoluto ni los requisitos o efectos civiles de las garantías presentadas ante la Administración ni los requisitos ni efectos de su extinción, precisamente por ser cuestiones todas ellas cuya regulación se reserva a normas de orden civil».

—En cuanto a la solicitud de cancelación por pago, «el art. 179 RH exige el consentimiento expreso en escritura pública en los términos que resultan del art. 82 LH» (o sea, *consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación*).

—Pero en cuanto al acuerdo registral de suspensión de calificación de la escritura de opción de compra posteriormente presentada (aunque revocado por la registradora como resulta de los hechos), dice la Dirección (con cita de las R. 27.04.2005 y R. 18.07.2011) que «más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los arts. 111.3 y 432.2 RH al regular las prórrogas del asiento de presentación» [ver también art. 18.2 LH]; [...] es decir, que con independencia de si un asiento anterior consta o no prorrogado, la calificación no puede llevarse a cabo sino desde que la situación del libro diario lo permite por haber caducado el asiento anterior o por haber sido el documento anteriormente presentado objeto de despacho»; pero es que, además, «resulta con toda claridad que el despacho del segundo documento presentado no puede quedar alterado por la existencia del primero;

la solicitud de cancelación de una hipoteca inscrita no impide la calificación y despacho, en su caso, del documento de opción de compra presentado con posterioridad; téngase en cuenta que, inscrita la opción de compra, las vicisitudes anteriores o posteriores que puedan afectar al contenido del Registro (cancelación de la hipoteca previamente inscrita, por ejemplo), repercutirán, en su caso, en el ejercicio del derecho, pero no en su inscripción».

R. 12.06.2017 (Notario Francisco-Javier Barreiros Fernández contra Registro de la Propiedad de Orense-3) (BOE 05.07.2017). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7792.pdf>

La cancelación de hipoteca unilateral tiene un doctrina antigua y muy repetida, en el sentido indicado (R. 23.09.1987, R. 06.11.1990, R. 21.11.1990, R. 04.04.1991, R. 28.10.1992, R. 11.01.1993, R. 03.06.2000 y otras); la novedad de esta del 2017 es aplicarla a la hipoteca en favor de la Administración, frente a la pretensión del recurrente de que, «resultando de la documentación presentada que la Agencia Estatal de Administración Tributaria tuvo conocimiento de la existencia de la hipoteca así como que transcurrió el plazo previsto en el Reglamento para acreditar ante la propia Administración la inscripción de la hipoteca unilateral, la regulación del procedimiento determina que no se tenga por constituida la garantía, abriéndose la vía de apremio, lo que, en definitiva, pone de manifiesto que, extinguida dicha garantía, no procede sino su cancelación».

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: Es necesaria la notificación al cónyuge si consta en el Registro el carácter de vivienda familiar

Vivienda familiar: Si consta en el Registro este carácter es necesaria la notificación al cónyuge

Se trata de un mandamiento de embargo sobre vivienda adquirida por el marido en estado de divorciado. El registrador señala como defecto que no ha sido demandada ni se le ha notificado el embargo a la esposa del demandado (art. 144.5 RH), ya que consta en una inscripción anterior que la tal esposa tenía domicilio en la vivienda embargada. Dice la Dirección que la notificación es necesaria cuando se embargue *la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro*; y, como así consta, se desestima el recurso: «El art. 144.5 RH es una norma dirigida al órgano jurisdiccional, pues lo que se condiciona es el embargo mismo y la adopción y confirmación de la traba es competencia de aquél, por lo que el registrador no puede revisar las decisiones judiciales cuando no hay obstáculos derivados del Registro que impongan el control del cumplimiento de los requisitos de procedimiento establecidos en garantía de los derechos inscritos (cfr. arts. 18 LH y 100 RH), [...] salvo que de los libros a su cargo resulte que el bien embargado es la vivienda habitual del deudor, en cuyo caso podrá y deberá suspender el asiento en tanto no se le acredite debidamente que de los autos resulta de modo indubitado lo contrario, o que se ha practicado la notificación del embargo –que no de la demanda– al cónyuge del deudor»; en el caso concreto, «se deduce registralmente, que la vivienda tiene el carácter de vivienda familiar, por lo que será preciso bien que el embargo haya sido notificado al cónyuge del titular registral embargado, o bien que, pese a lo que consta en el Registro, del mandamiento resulte

que la vivienda no tiene tal carácter, apreciación de competencia exclusiva judicial, sin que ya el registrador pueda calificar este extremo».

R. 14.06.2017 (Caisse des Depots et Consignations, contra Registro de la Propiedad de Altea) (BOE 06.07.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7861.pdf>

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)

Hipoteca: Constitución: Es inscribible sobre la finca total sin previa inscripción de la obra nueva

Obra nueva: No es precisa la previa inscripción de la obra para inscribir una hipoteca sobre la finca total

Hipoteca: Constitución: No puede inscribirse el pacto de ejecución especial con tasación condicionada

Se trata de una escritura de hipoteca constituida sobre una parcela sobre la que se ha construido una vivienda unifamiliar aislada, que se describe en la escritura de hipoteca, pero cuya declaración no consta inscrita; en el certificado de la tasación homologada se condiciona el valor de tasación «a que queden acreditados registralmente los datos cuantitativos y cualitativos referentes a la edificación, que constando en el mismo, se consideren básicos para su obtención». La Dirección resuelve dos problemas distintos:

–La inscripción de la hipoteca: «La inscripción de la declaración de obra nueva de la vivienda o edificio existente al tiempo de constitución de la garantía, sin perjuicio de su conveniencia, no constituye un requisito previo a la inscripción de la hipoteca, pues ésta se extenderá a aquélla aunque no figure la construcción inscrita en el Registro y ni siquiera se hubiere mencionado en el contrato (art. 110 LH)»; la cuestión fue tratada ya en «las R. 06.02.1986 (edificio no inscrito) y R. 21.03.1997 (edificio inscrito sólo en construcción), según las cuales se encuentra ya resuelta en el art. 110.1 LH, que al tratar de la extensión de la hipoteca sólo excluye de su contenido a las nuevas construcciones de edificios donde antes no los hubiere (respecto de los que exige pacto expreso), pero no a las que ya existieran en el momento de constituirse la hipoteca»; y esto no afecta al principio de especialidad (ya que la finca queda perfectamente identificada), ni al de tracto sucesivo (porque la finca está inscrita a nombre del hipotecante), ni al carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca (que se refiere al contenido del derecho real, no a su objeto).

–La tasación: «Según el art. 9 O.ECO/805/27.03.2003, para que el valor de tasación calculado de acuerdo con la dicha Orden pueda ser utilizado para alguna de las finalidades señaladas en su artículo 2 (entre ellas la garantía hipotecaria) ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante; por tanto, hasta que no se inscriba la obra nueva o se acredite su realidad fáctica, ese valor de tasación es ineficaz, si bien no es impeditivo de la inscripción de la hipoteca, sino únicamente de la inscripción de los pactos referentes a la ejecución directa de la hipoteca y a su venta extrajudicial; ahora bien, al afectar el defecto de la falta de tasación a uno de los pactos de carácter esencial de la hipoteca como es la ejecución judicial directa (arts. 1858 C.c., 682 LEC y 129 LH), no podrá inscribirse la misma mientras el acreedor no consienta expresamente en la inscripción parcial de la hipoteca (arts. 19 bis y 322 LH) sin dichas cláusulas». La razón de

esta exigencia se encuentra en los arts. 682 LEC y 129 LH, según los cuales, la tasación para la subasta en aquellos procedimientos especiales no podrá ser inferior al 75% por cien del valor de la tasación homologada; en este caso, el condicionamiento de la tasación implica que «la falta de inscripción registral de la obra nueva terminada impide que se pueda presumir la legalidad de la edificación y, en consecuencia, su real valor».

R. 14.06.2017 (Trapeza Capital, SL, y Holcuma, SL, contra Registro de la Propiedad de Marbella-3) (BOE 06.07.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7863.pdf>

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)

Hipoteca: Ejecución: La falta de fijación de domicilio para notificaciones y tasación impide la certificación de cargas para ejecución directa

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26.07.2016, en un caso en que la inscripción de la hipoteca cuya ejecución se pretende por los trámites del procedimiento directo, se llevó a cabo sin hacer constar los pactos relativos a domicilio y tasación; como entonces, se parte de que los pactos relativos al ejercicio de la acción directa de la hipoteca o a la venta extrajudicial ante notario son imprescindibles al solo efecto de ejercer el «ius distrahendi» por los trámites de esos procedimientos; su falta no impide la inscripción de la hipoteca ni su ejecución por el procedimiento ejecutivo ordinario (ver, por ejemplo, R. 11.02.1911 o R. 19.01.2015); pero la falta de aquellos pactos en la inscripción sí impide la ejecución directa o la extrajudicial (ver, por ejemplo, R. 03.06.2015); «por lo que, no resultando del mismo [Registro] los requisitos precisos para el ejercicio de la acción directa (art. 682 LEC), el registrador no puede llevar a cabo un trámite de dicho procedimiento como es la expedición de la certificación prevista en el art. 688 LEC y la práctica de la nota marginal, por existir un obstáculo registral (art. 18 LH).

R. 14.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-2) (BOE 06.07.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7864.pdf>

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)

Exceso de cabida: No puede registrarse con documentación que no la acredita

Descripción de la finca: Dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral

Exceso de cabida: Dudas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

Exceso de cabida: Alternativas al procedimiento del art. 199 LH

Tras la tramitación del procedimiento registral del art. 199 LH, la registradora rechaza inscribir la georreferenciación pretendida, por concurrir una serie de dudas que la Dirección estima fundadas: según la validación gráfica catastral resulta que no se respeta el perímetro catastral, la

oposición de varios titulares colindantes evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente, la existencia de una nueva delimitación gráfica aportada por el interesado una vez tramitado el expediente pone de manifiesto que es controvertida la aportada inicialmente, y la delimitación propuesta puede afectar a ayuntamientos colindantes. Los interesados pueden acudir al deslinde del art. 200 LH, al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción del art. 201 LH, o al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del art. 198 LH.

R. 15.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo) (BOE 06.07.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7865.pdf>

La inicial exposición de la Dirección sobre el procedimiento del art. 199 LH puede verse en comentario a la R. 17.11.2015.

Ahora, la Dirección resalta también la importancia de la citación a los colindantes: «El objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial».

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Herencia: Aragón: La declaración de herederos debe distinguir los bienes troncales, si los hay

Ante una escritura de adjudicación de herencia, se rechaza la declaración de herederos que no distingue entre bienes troncales y no troncales, dado que parte de los bienes de la herencia tienen este carácter conforme al art. 528 DLeg. 1/22.03.2011, CDF.Arag., sin que proceda la excepción del párrafo segundo, ya que este supone llamamiento sucesorio a favor del padre o madre del causante, mientras que en este caso ha sido en favor de la esposa del causante y, por fallecimiento de esta, de su hermano.

R. 19.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Borja) (BOE 21.07.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8582.pdf>

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Título inscribible: No puede inscribirse el acuerdo transaccional

Transacción: No puede inscribirse el acuerdo transaccional

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.07.2013, R. 05.08.2013, R. 25.02.2014, R. 03.03.2015, R. 19.07.2016, R. 06.09.2016, R. 30.11.2016, R. 21.12.2016, R. 27.02.2017, R.

06.04.2017, R. 17.05.2017. y R. 30.05.2017. En este caso «la parte demandada, en pago de la cantidad reclamada, efectúa dación en pago de su titularidad sobre una vivienda».

R. 19.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Leganés) (BOE 21.07.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8584.pdf>

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Inmatriculación: De una finca en la que se ubica una cueva

«Es objeto de este recurso decidir si procede la inmatriculación de una finca que se describe como ‘extensión de terreno (...) donde se ubica una cueva’»; pero luego se dice que se trata de «una edificación que se describe como cueva», y se manifiestan dudas sobre la titularidad del terreno y la posibilidad de ubicación de la cueva bajo caminos públicos; finalmente, el registrador en su informe reconoce que «aun cuando se observa que a efectos de destino y uso se diferencia el suelo y el subsuelo de la finca, sin embargo a efectos de titularidad no parece existir dicha distinción; pues se pretende en realidad inmatricular una superficie de terreno cerrada por una línea poligonal en la que existe una edificación cuya única singularidad es que se encuentra bajo el suelo y no sobre el suelo»; con esto, y con no quedar acreditada la existencia de caminos, desaparecerían todos los problemas inicialmente planteados. Sin embargo, la Dirección no solo estima el recurso, sino que se extiende sobre la posibilidad de «delimitación del suelo y el vuelo como objetos diversos en el tráfico jurídico, posibilidad ésta amparada en el principio general de libertad de creación de derechos reales», y «sin necesidad de articularlas por vía de un derecho de subedificación o de superficie»; y cita las situaciones de «segregación del volumen subterráneo», «propiedad horizontal sobre todo el conjunto» (en aplicación analógica del art. 24 LPH), la «medianería horizontal» (con remisión a S. 24.05.1943, S. 28.04.1972, S. 28.12.2001 y S. 14.04.2005), o el «engalaberno» (S. 28.12.2001, R. 20.07.1998 y R. 15.09.2009).

R. 20.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guadix) (BOE 21.07.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8585.pdf>

Debe aclararse que Guadix cuenta con unas 2.000 viviendas subterráneas, muchas de ellas producto de un pasado árabe, pero también muchas de nueva construcción; con lo que se requerirá en cada caso unas u otras de las soluciones propuestas por la Dirección; pero en cuanto a la «segregación del volumen subterráneo», debe verse la R. 13.05.1987, según la cual no se puede abrir folio independiente a una finca subterránea poliédrica segregada de otras; lo que parece excluir la segregación de una cueva sin incluirla en alguna de las otras figuras que señala la Dirección; en cuanto al «engalaberno», más frecuente en la capital, Granada, además de las citadas, debe verse la R. 03.04.1989 y su comentario.

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Hipoteca: Ejecución: Produce la purga del arrendamiento rústico posterior
Arrendamiento rústico: Se purga por ejecución de hipoteca anterior

El registrador suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una finca rústica en procedimiento de ejecución hipotecaria y el mandamiento de cancelación, porque con posterioridad a la hipoteca consta inscrito un derecho de arrendamiento rústico, y entiende que el adquirente de la finca se ha de subrogar necesariamente en el arriendo, que subsistirá hasta la finalización de su plazo de vigencia, y que debe acreditarse la realización de las notificaciones oportunas a los efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del arrendatario. La Dirección concluye que «los arrendamientos rústicos inscritos después de una hipoteca no pueden constituir una excepción al principio general de purga de titularidades y cargas posteriores, que constituye uno de los pilares esenciales del derecho real de hipoteca»; explica que, así como el art. 13.1 LAU deja claro que el arrendamiento urbano se extingue por la ejecución de la hipoteca anterior, la cuestión no es tan clara respecto al arrendamiento rústico; pero su extinción resulta claramente del los arts. 134 LH y 674 LEC: la cancelación de la hipoteca y de todos los gravámenes e inscripciones posteriores, *sin excepción*; y así, el art. 22.1 LAR, que establece la indicada subrogación, debe ponerse en conexión con el art. 10.1 LAR, referente a la extinción de arrendamientos *otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación [...] al extinguirse el derecho del arrendador*, o con el art. 24.g LAR, que establece la extinción del arrendamiento *por resolución del derecho del arrendador*; y, con cita de la R. 24.02.2000, añade que «no resultaría lógico que la ejecución hipotecaria comportara la extinción de verdaderos derechos reales de goce sobre la cosa, constituidos después de la hipoteca ejecutada, como el usufructo, la enfiteusis o la superficie, y que, en cambio, debieran subsistir derechos a los que no corresponde tal carácter».

R. 20.06.2017 (Cajamar Caja Rural, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Gérgal) (BOE 21.07.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8586.pdf>

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Título inscribible: No puede inscribirse el acuerdo transaccional
Transacción: No puede inscribirse el acuerdo transaccional
Herencia: La partición judicial sin oposición debe protocolizarse

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.07.2013, R. 05.08.2013, R. 25.02.2014, R. 03.03.2015, R. 19.07.2016, R. 06.09.2016, R. 30.11.2016, R. 21.12.2016, R. 27.02.2017, R. 06.04.2017, R. 17.05.2017 y R. 30.05.2017; en especial, por lo que respecta a la partición de herencia, R. 09.12.2010.

R. 20.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aldaia) (BOE 21.07.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8587.pdf>

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Recurso gubernativo: No debe notificarse la interposición a otros interesados

Urbanismo: Puede practicarse nueva nota de afección a gastos de urbanización por modificación del proyecto

1. Recurso gubernativo.– Conforme al art. 327.5 LH, en su redacción dada por la disp. adic. 14 L. 53/30.12.2002, el registrador debía trasladar el recurso a los titulares de derechos presentados, inscritos, anotados o por nota al margen en el Registro; sin embargo, la L. 24/18.11.2005 suprimió dicha redacción, de forma que el recurso únicamente debe trasladarse al *notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título si no fueran éstos quienes hubiesen recurrido*, y, si se traslada (indebidamente, según la Dirección) a otros interesados, no deben tomarse en consideración las alegaciones que estos hicieran.

2. Urbanismo.– Se debate sobre «la posibilidad de hacer constar en el Registro las nuevas cantidades que determinan la afección de una serie de fincas a los gastos de urbanización derivados de una reparcelación urbanística, teniendo en cuenta que el acuerdo que fija las nuevas cuotas ha sido presentado cuando ya ha caducado el plazo de vigencia de la afección practicada por estos conceptos al tiempo de inscribir el proyecto de equidistribución» (es el mismo caso que dio origen a la R. 25.04.2017, ahora por un defecto distinto). Entiende la Dirección que, aunque los plazos de vigencia de la nota de afección (siete años en el art. 20 RD. 1093/1997) no permiten una prórroga («no cabe aplicar por analogía la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el art. 86 LH, puesto que no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos, art. 4.1 C.c.), «nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, en caso de producirse una modificación del proyecto de urbanización que implique a su vez la de las cuotas correspondientes a la reparcelación previamente inscrita, [...] siempre, claro está, que la alteración del proyecto cumpla las reglas generales previstas al efecto, entre ellas que hayan sido notificados todos los propietarios y titulares de derechos y cargas de las fincas de que se trata y que dichos acuerdos sean firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa»; requisitos que quedan acreditado en el expediente.

R. 21.06.2017 (La Marina Construcciones, S.A.), contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-2) (BOE 21.07.2017). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8589.pdf>

La Dirección hace una didáctica exposición sobre el régimen de la nota de afección a los gastos de urbanización, con referencia a sus R. 31.01.2014, R. 26.05.2014 y R. 13.06.2014, y a los efectos de garantía real (arts. 16.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 19 RD. 1093/1997).

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Rectificación del Registro: No puede rectificarse el nombre de un antiguo titular registral sin intervención del actual

Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento concede algún derecho

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014, R. 18.07.2016 y R. 13.12.2016), según los arts. 17, 20 y 40.d LH. En este caso, ante la denegación de la rectificación de una hipoteca y su novación para hacer constar que el acreedor no era la entidad indicada, sino otra entidad segregada de ella.

R. 22.06.2017 (Refinba, S.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-21) (BOE 21.07.2017). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8591.pdf>

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Herencia: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y citación por edictos

Documento judicial: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y citación por edictos

Se trata de una sentencia que se declara adquirida la finca por usucapión, dictada en procedimiento seguido contra los desconocidos herederos de uno de los titulares registrales, sin nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente. «La registradora suspende la inscripción porque no se acredita que la demanda haya sido dirigida contra algún heredero determinado de los titulares registrales, o se haya nombrado defensor judicial de la herencia yacente». La Dirección, aun reconociendo su propia doctrina sobre posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral (ver, por ejemplo, R. 04.10.2016 y R. 07.06.2017), aprecia en este caso que «no se ha seguido el procedimiento de ejecución con persona alguna en concepto de heredero del titular registral, y se ha citado a los posibles herederos mediante edictos»; y confirma el defecto, a la vista de la doctrina del Tribunal Constitucional, que «para la validez constitucional de la notificación edictal ha exigido que se hayan agotado previamente por el órgano judicial las modalidades de notificación más aptas para asegurar la recepción de la misma por su destinatario – la notificación personal–, admitiendo el empleo de los edictos sólo en los casos en que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero» (ver S.TC 219/29.11.1999, S.TC 197/02.12.2013 y S.TC 61/18.10.2010; y también la S. 03.03.2011).

R. 22.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Viver) (BOE 21.07.2017). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8592.pdf>

Obsérvese que la regla general en la demanda a desconocidos herederos del titular registral es el nombramiento de un defensor judicial (arts. 790 y ss. LEC); que esta regla, aplicada en muchas resoluciones por la Dirección General, se ha matizado después en el sentido de «no convertir esa legitimación pasiva en «una exigencia formal excesivamente gravosa» (ver R. 27.07.2010 y posteriores), y admitir la demanda genérica a los herederos cuando se persona alguno de los herederos, ya que «en principio no puede alegarse indefensión de la herencia yacente» (ver resoluciones citadas).

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Herencia: Sustitución fideicomisaria: Sustitución preventiva de residuo y su ineficacia por otorgamiento de testamento

Dos cónyuges habían otorgado testamento el mismo día, instituyéndose recíprocamente herederos, con sustitución preventiva de residuo para el caso de que el otro «no dispusiera de todo o parte de la herencia, por actos ínter vivos o mortis causa»; ahora «se otorga la escritura de aceptación y adjudicación de la herencia solo por los descendientes de la última fallecida de ambos cónyuges, designados en el citado testamento». La registradora entiende que debe actuar el fideicomiso de residuo, «ya que no puede considerarse una disposición por actos mortis causa la hecha en el testamento de la heredera, porque se otorga en la misma fecha, a continuación del de su esposo, lo que pone de manifiesto que ambos conocieron el hecho del otorgamiento mutuo de la disposición testamentaria». Pero la Dirección, con cita del art. 426-59.3 C.c.Cat., dice que «la sustitución preventiva de residuo tiene la finalidad de evitar la sucesión abintestato», y que la establecida por ambos cónyuges en testamentos coetáneos se debe interpretar en el sentido de que la voluntad de los testadores [...] era la de hacer prevalecer la voluntad de su cónyuge frente a cualquier sustitución de residuo; sólo cabe interpretar la voluntad del causante en el concepto de preventiva, en el caso de una posible invalidez o ineficacia de la llamada testamentaria, o renuncia o incapacidad para suceder de todos los llamados, lo que no se ha producido».

R. 26.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Linares) (BOE 21.07.2017). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8593.pdf>

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial

Publicidad registral: No puede facilitarse el acceso directo a los libros

Publicidad registral: El acceso directo a los libros debe darse a través de fotocopia

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 26.02.2013 y R. 01.04.2013.

R. 26.06.2017 (Molino de la Aceña, S.L., contra Registro de la Propiedad de Torrelaguna) (BOE 21.07.2017). (13)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8594.pdf>

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Hipoteca: Cancelación: No puede cancelarse sin inscribir la hipoteca a favor del hipotecante (que la recibió en una segregación social)

Sociedad anónima: Fusión y escisión: Necesaria justificación de los activos incluidos en una segregación social

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 17.05.2016. Pero esta vez la registradora planteaba una cuestión que quedó pendiente en 2016: la necesidad de «acreditar que la hipoteca cuya cancelación se pretende se encuentra incluida en el negocio financiero objeto de cesión (‘perímetro de cesión’) por la entidad titular registral a favor de la otorgante de la escritura de cancelación, por cuanto, al tratarse de un supuesto de cesión parcial, la sucesión universal no se predica respecto de la totalidad del patrimonio de la sociedad titular de la hipoteca, sino tan sólo de parte de dicho patrimonio». Sin embargo, la Dirección, en cuanto a la necesidad de «la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado», entiende suficientemente justificada esa sucesión; y en cuanto a la inclusión de la hipoteca en la segregación, también, porque en ella «se entienden segregados todos los activos y pasivos que forman parte, entre otros, del negocio bancario y que se hallan incluidos dentro de un ‘perímetro’, del que a su vez se excluyen determinados elementos»; sin que «ni del contenido de la inscripción en el Registro Mercantil de las escrituras de segregación, ni del título presentado a inscribir, resulte circunstancia alguna que permita entender que se trata de algún activo excluido de la segregación».

R. 26.06.2017 (Notaria María-Pilar Saltó Saura contra Registro de la Propiedad de Barcelona-13) (BOE 21.07.2017). (14)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8595.pdf>

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Separación y divorcio: Aragón: La disolución de comunidad en el pacto de relaciones familiares debe hacerse en escritura pública

Reitera la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.03.2015, R. 30.06.2015, R. 26.07.2016 y R. 13.10.2016). Esta vez para un «pacto de relaciones familiares» regulado en los arts. 75 y ss. DLeg. 1/22.03.2011, CDF.Arag., y aprobado por el juez, en el que dos personas no unidas por vínculo conyugal, tras el inventario de una serie de bienes en copropiedad, los adjudican entre ellos, liquidando el proindiviso. La Dirección recuerda que se ha admitido como excepción a la regla general de escritura pública (art. 3 LH) «el convenio regulador de la nulidad, separación y divorcio, siempre que el mismo se limite a recoger aquellas estipulaciones o pactos recogidos directamente en el art. 90 C.c., o en general cuando se refiera a actos de naturaleza matrimonial y familiar, como pudieran ser los relativos a la vivienda familiar o tendentes a la liquidación de las relaciones económicas y al haber común de los esposos generados durante el matrimonio», pero no cuando el convenio recoja «estipulaciones relativas a otros bienes extraños al propio régimen económico del matrimonio, o cuya consideración en las operaciones de liquidación escapen a una causa matrimonial o familiar, en cuyo caso debería acudir al correspondiente otorgamiento de escritura pública notarial»; y considera semejante el régimen que ha de aplicarse al «pacto de relaciones familiares», toda vez que «la similitud con el convenio regulador de los efectos de las crisis matrimoniales en el art. 90 C.c. en este aspecto es muy elevada, y debido a ello es posible configurar este pacto de relaciones familiares como

un documento inscribible cuando en él se contenga dicha liquidación del régimen económico matrimonial».

R. 27.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sabiñánigo) (BOE 21.07.2017). (15)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8596.pdf>

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Costas: Denegación de la inscripción por invasión del dominio público marítimo-terrestre

Entre el otorgamiento de una escritura de compraventa y su presentación en el Registro se había practicado nota marginal «expresiva de que invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre y que está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito y por la zona de servidumbre de protección». El registrador suspendió la inscripción, practicó anotación preventiva por 90 días conforme al art. 36.2 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, y notificó al Servicio Periférico de Costas, que certificó la referida invasión y la afectación de la finca por la servidumbres de protección y tránsito; por lo que acordó denegar la inscripción de la compraventa y canceló la anotación de suspensión practicada. La Dirección reitera, con la R. 18.04.2017, «la necesidad de que previamente a toda transmisión de inmuebles lindantes con el dominio público quede acreditada la no invasión del dominio público marítimo-terrestre»; y confirma la calificación registral, «sin perjuicio del derecho del interesado a accionar, si a su derecho conviene, para obtener la revisión en la vía que corresponda de la resolución y certificación del jefe del servicio de Costas, o de la propia Orden Ministerial cuya validez o eficacia parece cuestionar, o del asiento registral practicado y que está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH)».

R. 27.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sueca) (BOE 21.07.2017). (16)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8597.pdf>

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial

Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral

Publicidad registral: El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información

Publicidad registral: Debe presumirse el interés del titular registral en su propia inscripción

Publicidad registral: En la pedida por el titular registral deben salvaguardarse los datos personales de otras personas

Publicidad registral: Puede darse de asientos cancelados, pero también con interés legítimo

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver por ejemplo, las R. 19.07.2012, R. 26.02.2013, R. 30.05.2014 y R. 14.07.2016). En este caso se debatía principalmente sobre la posibilidad de certificar de asientos cancelados. Y dice la Dirección que «como se desprende del art. 234 LH, pueden expedirse certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa de interesado, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados; atendiendo las circunstancias del presente expediente de que quien solicita la certificación de asientos cancelados es el titular registral y en consideración a la finalidad alegada [defensa en un procedimiento de ejecución hipotecaria sobre la finca], el recurso debe ser estimado, si bien, el registrador deberá omitir aquellos datos sensibles de carácter personal».

R. 27.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 21.07.2017). (17)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8598.pdf>

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral

Documento judicial: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral

Actos inscribibles: Debe expresarse la causa del negocio jurídico

Actos inscribibles: No puede inscribirse un consentimiento formal al cambio de titularidad

Sobre el principio de tracto sucesivo reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.11.2014 y otras muchas (art. 20 LH). En este caso, inscrita una finca a nombre de una sociedad anónima, «se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de auto judicial recaído en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales por el que se aprueba el cuaderno particional llevado a cabo por contador judicial; del cuaderno particional resulta la adjudicación de las dos fincas inscritas a nombre de la sociedad anónima a favor de la hoy recurrente. Dice la Dirección que, «no habiéndose presentado resolución judicial recaída en procedimiento en que haya sido parte el titular registral, surge un obstáculo que impide la modificación del contenido del Registro (arts. 1, 38, 40 y 82 LH). Resta por analizar si la escritura aportada junto con el testimonio del auto y por la que los administradores mancomunados de la sociedad ..., consienten en la inscripción a favor de la recurrente tiene la virtualidad de provocar la alteración del contenido del Registro; la respuesta es nuevamente negativa: [...] el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (arts. 609 C.c.), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral» (cita las R. 31.07.2014 y R. 02.09.2016 y la S. 05.03.1996).

R. 27.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 21.07.2017). (18)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8599.pdf>

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Obra nueva: La inscripción de obras antiguas no requiere la prueba de la prescripción

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad, sobre finca registral descrita como rústica, y acreditándose su antigüedad mediante informe de técnico competente (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). La registradora suspende la inscripción por el defecto de no haberse acreditado que la obra nueva no está sobre suelo rústico protegido, de acuerdo con el art. 55.a DLeg. 1/08.05.2000, texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, pues en tal caso «la Administración podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado en dicha zona sin limitación temporal alguna». La Dirección reconoce que cuando la Administración puede actuar sin limitación de plazo, no cabe la consolidación de la obra por antigüedad, y procede la suspensión de la inscripción de declaraciones de obra por antigüedad; pero esta suspensión procederá «siempre que el registrador, de forma motivada, lo justifique en alguno de los presupuestos que previene el citado artículo, como la afectación a suelo demanial, servidumbre de uso público o suelo de especial protección determinante de la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad; [...] debe rechazarse toda posición basada en la exigencia generalizada de previa certificación administrativa acreditativa bien de la naturaleza del suelo, bien de la propia prescripción de la acción de disciplina, pues sería del todo contrario al espíritu que inspira la redacción del citado art. 28.4 RDLeg. 7/2015; [...] sólo puede considerarse justificada cuando de la consulta de los distintos medios de calificación de que [el registrador] dispone legalmente, pueda resultar la incidencia de estas circunstancias impeditivas, siempre que lo exponga motivadamente en la nota de calificación».

R. 28.06.2017 (Notario Alfonso Fuente Sancho contra Registro de la Propiedad de Güímar) (BOE 21.07.2017). (19)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8600.pdf>

Ver en el mismo sentido R. 19.02.2016 y R. 01.03.2016.

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Asiento de presentación: Una vez caducado no produce efecto alguno

Inmatriculación: No puede hacerse ya por certificación eclesiástica

En cuanto al asiento de presentación, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.06.2016 y R. 04.05.2017. Esta vez se trataba de una certificación eclesiástica de

dominio que se había presentado para inmatriculación conforme al texto anterior del art. 206 LH; calificada con defectos, se retiró, caducó su asiento de presentación y ahora se vuelve a presentar, ya vigente la redacción del art. 206 LH dada por el art. 1.12 L. 13/.24.06.2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria (que suprimió ese sistema de inmatriculación en favor de la Iglesia Católica).

R. 28.06.2017 (Obispado de Terrassa contra Registro de la Propiedad de Sabadell-4) (BOE 21.07.2017). (20)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8601.pdf>

El caso es similar, incluso en la aplicación del derecho transitorio, al de la R. 17.02.2016.

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Recurso gubernativo: Solo tiene por objeto la nota de calificación del registrador

Recurso gubernativo: No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma

Opción de compra: Debe determinarse la cuota que corresponde a cada optante

1. Recurso gubernativo.– La Dirección reitera una vez más que «el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho» (art. 326 LH); por tanto, «el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador (vid. arts. 18 y 19 LH), sin perjuicio de que, subsanado el defecto, persista la posibilidad de recurso (vid., entre las más recientes, R. 17.01.2017 y R. 24.04.2017)»; por tanto, «no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso), [...] sin perjuicio de que, llevándose a cabo una nueva presentación, se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. art. 108 RH)».

2. Opción de compra.– «La única cuestión a debate en este expediente consiste en determinar si para la inscripción de un derecho de opción de compra a favor de dos personas físicas es preciso hacer constar la cuota que en el derecho a inscribir corresponde a cada uno de ellos». La Dirección responde que sí, en la línea de las R. 09.12.2012, R. 15.03.2013, R. 22.05.2014 y R. 25.06.2014: «El requisito de determinación de las cuotas de cada titular es un requisito para practicar la inscripción, de ahí que sea predicable cualquiera que sea el título en virtud del cual se solicite, ya sea de origen judicial (vid. R. 15.03.2013), ya de origen administrativo, ya de origen notarial (vid. R. 25.06.2014)».

R. 30.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 21.07.2017). (21)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8602.pdf>

En la opción de compra es evidente que debe constar la cuota de cada futuro optante, pues de otra forma sería imposible saber cómo pueden ejercitar su derecho. Pero eso no

obsta a que se pacte que el ejercicio por los varios adquirentes deberá ser total y conjunto, de manera que el concedente no se vea obligado a vender partes indivisas que no sumen la unidad.

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Herencia: Las normas particionales del testador no permiten la adjudicación por un solo heredero

El causante había instituido a su esposa heredera fiduciaria con facultad de disponer ínter vivos a título oneroso respecto de todos los bienes gananciales, y fideicomisarias de residuo a unas sobrinas; y herederos a sus hermanos en cuanto a los privativos; la viuda otorga ahora escritura de herencia y se adjudica los bienes gananciales sin intervención de los hermanos del causante. La registradora considera necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales con intervención de todos los herederos. La Dirección vuelve a reflexionar sobre la diferencia entre la partición hecha por el testador (que «determina, una vez muerto el testador, la adquisición directa ‘iure hereditario’ de los bienes adjudicados a cada heredero», art. 1068 C.c.) y las «normas particionales», a través de las cuales el testador se limita a manifestar su voluntad para que en el momento de la partición se adjudiquen los bienes»; en el caso objeto de recurso no hay una verdadera partición hecha por el testador que permita a fiduciaria dar por adjudicados los bienes gananciales; la Dirección, sin embargo, no considera necesaria la intervención de las fideicomisarias de residuo, dadas las amplias facultades dispositivas de la fiduciaria, «dentro de estas facultades dispositivas, se encuentra implícita la facultad de partir, pues, de no admitirse este criterio, las facultades dispositivas de la fiduciaria quedarían gravemente limitadas»; pero sí la de los herederos instituidos en los bienes privativos, que tienen evidente interés, «pues la masa hereditaria se compone de activo y pasivo sin que el segundo se realice exclusivamente sobre una parte de los bienes del caudal relicto (ex art. 1402 C.c.); no se comprendería que los acreedores sufriesen el perjuicio de la insuficiencia de bienes privativos para satisfacción de sus créditos habiendo bienes gananciales suficientes para cubrirlos; [...] en la liquidación realizada por la viuda en la escritura de partición sólo se han inventariado los dos bienes que ella considera gananciales, por lo que los restantes herederos no concurrentes, asumirían el resultado negativo de esa coordinación de créditos y deudas».

R. 29.06.2017 (Notario José-Antonio Bollo de Miguel contra Registro de la Propiedad de León-1) (BOE 25.07.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8804.pdf>

Podría añadirse que los instituidos en los bienes privativos tienen también interés en la determinación de cuáles son los bienes gananciales, para que la viuda no pueda por sí sola atribuir ese carácter a bienes de carácter dudoso, y en la determinación de si hay deudas o reintegros pendientes entre la sociedad de gananciales y los patrimonios privativos de uno u otro cónyuge.

Sobre la distinción entre partición del testador y normas particionales, ver S. 07.09.1993, S. 15.07.2006, R. 01.08.2012, R. 08.01.2014 y R. 13.02.2015.

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Herencia: La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición

Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada solo por el heredero único nombrado, esposo de la testadora, tras citar fehacientemente a los dos hijos legitimarios de la causante, a los que se adjudica el legado que su madre les hizo «en pago de los derechos legitimarios que pudieran corresponderles». Entiende el registrador que «deberán concurrir en la aceptación y partición de herencia los legitimarios/legatarios». La Dirección vuelve a repetir la distinción entre partición hecha por el testador y «normas particionales» y, en este caso, «sentado que la testadora no hizo la partición por no figurar ésta en el testamento, debemos concluir en que estableció normas particionales para hacerla y, según reiterada doctrina de este Centro Directivo, la intervención de todos los legitimarios en la partición, es inexcusable; [...] no cabe dejar al legitimario la defensa de su derecho a expensas de unas «acciones de rescisión o resarcimiento» o la vía declarativa para reclamar derechos hereditarios y el complemento de la legítima, ejercitables tras la partición hecha y consumada, lo que puede convertir la naturaleza de la legítima de Derecho común, que por reiteradísima doctrina y jurisprudencia es ‘pars bonorum’, en otra muy distinta (‘pars valoris’), lo que haría que el legitimario perdiese la posibilidad de exigir que sus derechos, aun cuando sean reducidos a la legítima estricta y corta, le fueran entregados con bienes de la herencia y no otros».

R. 29.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 8) (BOE 25.07.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8805.pdf>

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio salvo que lo dispense la legislación autonómica

Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada

Título inscribible: Los documentos complementarios pueden ser fotocopias compulsadas por la Administración

Obra nueva: Es necesaria la legitimación de firma en el certificado final de obra

1. Libro del edificio.– Sobre el libro del edificio, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.06.2017 y otras.

2. Georreferenciación de la obra.– Sobre georreferenciación de la porción ocupada por la obra nueva, reitera la doctrina de otras anteriores (R. 08.02.2016, R. 19.04.2016, R. 09.05.2016, R. 23.05.2016, R. 06.09.2016, R. 06.02.2017, R. 22.03.2017); y considera cumplido el requisito del art. 202 LH, «al remitirse en cuanto a las coordenadas de la edificación a las que consten en Catastro, pudiendo el registrador obtener las mismas del servicio habilitado en la Sede Electrónica de dicha Institución, tal y como se indicó, entre otras, en las R. 05.07.2016 y R. 07.02.2017»;

sin embargo, el decirse que la edificación ocupa la totalidad del solar, se considera defecto el que la finca tenga en el Registro un metro menos que en el Catastro, defecto fácilmente subsanable, incluso «por mera solicitud del interesado conforme a la certificación catastral, según el art. 201.3.a LH».

3. Autenticidad de fotocopias compulsadas.– Citando la R. 09.02.2017, considera auténticos los documentos incorporados por fotocopia compulsada (licencia de primera ocupación y del certificado final de obra), ya que, según el art. 27 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, «las copias auténticas realizadas por una Administración Pública tendrán validez en las restantes Administraciones».

4. Legitimación en el certificado final de obra.– Considera necesaria la legitimación de las firmas de los técnicos que suscriben el certificado final de obra (ver art. 49.2 RD. 1093/1997, y R. 05.02.2011, R. 26.04.2012 y R. 02.08.2012), «sin que pueda bastar el visado colegial, útil tan sólo para acreditar la cualificación profesional de quien dice firmar, pero no bastante para demostrar que la firma ha sido efectivamente puesta por él».

R. 29.06.2017 (Neinor Sur, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Lucena-2) (BOE 25.07.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8806.pdf>

Téngase en cuenta que el visado colegial no solo no supe a la legitimación de firma, sino que ni siquiera es necesario (ver, por ejemplo, R. 16.12.2013).

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Descripción de la finca: Justificación de la referencia catastral

Se debate sobre «si procede la constancia registral de la referencia catastral de una finca». La registradora entiende que no se ha acreditado suficientemente. La Dirección, tras señalar una vez más que la referencia catastral es «una circunstancia más de la inscripción, conforme al art. 9.a LH», y que «en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 LH», advierte de que «es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, en el caso de este expediente, el recibo del IBI, en los términos que resultan del art. 45 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario», que exige correspondencia en *los datos de situación, denominación y superficie*, o, respecto a esta última, que las diferencias no sean superiores al 10%, y *siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos*. En este caso, entiende que «no existe duda alguna en cuanto a la localización e identificación de la finca registral con la que figura en Catastro», y que la nota registral no ha especificado motivos en que se fundamente la duda.

R. 29.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià) (BOE 25.07.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8807.pdf>

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.11.2014 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH). En este caso se pretendía «anotar un embargo sobre varias fincas inscritas a nombre de sociedad mercantil cuando el procedimiento de ejecución se ha dirigido contra uno de los socios».

R. 29.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera) (BOE 25.07.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8808.pdf>

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Bienes gananciales: La compra por un comunero de otra cuota de la finca es privativa

Comunidad: La compra por un comunero de otra cuota de la finca es privativa

Se trata de «una escritura de compraventa de una octava parte indivisa de determinada finca por precio pagado en metálico; [...] la parte compradora solicita la inscripción de la cuota indivisa adquirida: 'con carácter privativo, al ser previamente titular de otra cuota sobre el mismo inmueble con dicho carácter, por analogía del art. 1346.4 C.c., conforme al criterio mantenido por la R. 29.01.2013, teniendo en cuenta además que la parte vendedora había anunciado su intención de vender, y que la compradora tiene derecho de preferente adquisición conforme al art. 1522 C.c.'». La registradora entiende que no hay tal igualdad de razón. Pero dice la Dirección que «se afirma paladinamente que ha existido una previa decisión de vender frente a la que se alza el derecho de preferente adquisición del finalmente comprador, por lo que debe darse primacía a la natural consecuencia del desenvolvimiento del derecho de cuota cuyo corolario es la privatividad de la adquisición, habida cuenta de la indiferencia de la forma en que se califique formalmente la extinción de ese condominio, sea como un acto de disolución con exceso de adjudicación y con apoyo en el art. 1062 C.c., sea como compra por un condómino de las cuotas de los demás copropietarios».

R. 30.06.2017 (Notario Ramón-María Moscoso Torres contra Registro de la Propiedad de Madrid-47) (BOE 25.07.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8809.pdf>

Ver resolución citada; en ella se trataba de una disolución de comunidad.

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Costas: Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre

«En el caso de este expediente no se expresa en el título la colindancia con el dominio público marítimo-terrestre, según prevén los arts. 15.2 L. 22/28.07.1988, de Costas, y 35.2 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas. Tampoco la registradora expresa en la calificación que se haya localizado la finca en la aplicación auxiliar a efectos de determinar la intersección con el dominio público, conforme al art. 34.1 RD. 876/2014, aunque la finca consta identificada gráficamente, pues el título incorpora la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca resultante de la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica. Aunque el deslinde, según se ha dicho, no consta inscrito, la registradora suspende la inscripción por invasión del dominio público por datos que figuran en documentos archivados en el legajo del Registro, concretamente, una certificación administrativa del Servicio Periférico de Costas de fecha 3 de julio de 2009 que contiene referencia expresa a la invasión del dominio público de la parcela cuya referencia catastral se corresponde con la finca cuya inmatriculación se pretende». Dice la Dirección que es procedente la suspensión de la inscripción, si bien «la registradora deberá proceder según lo previsto en los arts. 15.2 L. 22/1988, 34 RD. 876/2014 y 205 LH; por tanto, deberá efectuar la comunicación al Servicio Periférico de Costas, a los efectos de que en el plazo de un mes se pronuncie sobre si la finca objeto de anotación invade el dominio público marítimo terrestre: [...] y todo ello, sin perjuicio de que también podría acompañarse al título la correspondiente certificación acreditativa de la no invasión del dominio público, tal y como dispone el art. 34 RD. 876/2014».

R. 30.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Güímar) (BOE 25.07.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8810.pdf>

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Exceso de cabida: Registración tras la L. 13/2015

Rectificación del Registro: «Rectificaciones descriptivas» tras la L. 13/2015

Descripción de la finca: «Rectificaciones descriptivas» tras la L. 13/2015

Rectificación del Registro: El procedimiento del art. 199 LH requiere petición del interesado

Rectificación del Registro: Petición presunta del interesado para el procedimiento del art. 199 LH

Exceso de cabida: El procedimiento del art. 199 LH requiere petición del interesado

Exceso de cabida: El procedimiento del art. 199 LH requiere que no haya dudas fundadas sobre la modificación

Reitera sobre los puntos indicados la doctrina de otras resoluciones, como la R. 03.10.2016 y especialmente la R. 17.11.2015. En este caso, «en escritura pública se procede a rectificar la descripción de una finca que figura en el Registro con 137 metros cuadrados de superficie, manifestando que, conforme a certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, tiene una

superficie de 385 metros cuadrados; asimismo se declara una ampliación de la edificación declarada sobre la finca, expresando que actualmente ocupa una superficie de suelo de 168 metros cuadrados. El registrador opone dudas de identidad», que la Dirección confirma, basadas en «la magnitud del exceso y la sospecha de la existencia de posibles negocios no documentados por pertenecer al mismo titular una finca colindante, circunstancia esta última expresamente proscrita en el art. 199 LH; [...] sin que por otra parte sea procedente la inscripción de la ampliación de la edificación en tanto no se inscriba el exceso de cabida».

R. 30.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 25.07.2017). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8811.pdf>

La Dirección cita también las R. 17.10.2014 y R. 21.03.2016, para reiterar la tan repetida doctrina de que «la registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; y que, fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2017)

Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

Recurso gubernativo: No pueden considerarse documentos no aportados en tiempo y forma

Recurso gubernativo: No procede para solicitar del registrador que expida certificaciones

Recurso gubernativo: No procede para impugnación de honorarios registrales

Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho

Referencia catastral: Su constancia requiere consentimiento de todos los propietarios

Titular registral: La titularidad registral prevalece sobre la catastral

1. Recurso gubernativo.– En aplicación del art. 326 LH, la Dirección vuelve a insistir en que el recurso gubernativo:

–Tiene por objeto «exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho» (ver arts. 19 y 19 bis LH).

–«No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la forma en que se haya practicado la inscripción solicitada».

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

–«No pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso)».

–«No es este el procedimiento adecuado ni para solicitar del registrador que expida certificaciones con contenido determinado (vid. art. 227 LH), ni para solicitar una exención de honorarios o para discutir los ya satisfechos (vid. art. 294 LH)».

2. Referencia catastral.– Sobre rectificación del Registro, reitera la doctrina de la R. 14.03.2016, en el sentido de que «cuando el solicitante de la constancia o rectificación de una referencia catastral no es el titular registral [solo lo era de una tercera parte indivisa], ha de denegarse la práctica del asiento pues ni consta el consentimiento del titular registral, ni resulta ordenado en sentencia en los términos expresados; lo mismo ocurre para rectificar (superficie, linderos) la descripción registral de una finca en comunidad, supuesto en el que es necesario el consentimiento de todos los condueños (R. 13.10.2009)». Y para ello debe atenderse solo a la titularidad registral: «No altera las conclusiones anteriores el hecho de que la titularidad catastral difiera de la que resulta del Registro de la Propiedad porque es esta la que prevalece a efectos jurídicos» (cita los arts. 2.2, 3.3 y 9.4 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario).

R. 30.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 25.07.2017). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8812.pdf>

Sobre la necesidad de consentimiento de todos los titulares, puede verse también la R. 14.03.2016.

Según el art. 2.2 RDLeg. 1/2004, *lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho Registro; según el 3.3, salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos; y según el 9.4, en caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.*

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Anotación preventiva de demanda: No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 26.06.2009, R. 22.01.2011, R. 02.07.2013 y R. 23.11.2016). En este caso se trataba de «un

mandamiento que ordena la práctica de anotación de demanda, dictado en un procedimiento de juicio verbal de reclamación de cantidad por impago de cuotas de gastos de comunidad correspondientes a un local».

R. 10.07.2017 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Torrevieja-3) (BOE 27.07.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8900.pdf>

Ver las resoluciones citadas y sus comentarios.

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: En procedimiento contra herederos del titular ha de acreditarse la sucesión

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones: especialmente puede verse la R. 17.03.2017. En este caso, se trata de un mandamiento de anotación de embargo sobre los derechos hereditarios que la deudora pudiera tener sobre los bienes que constituyen la masa hereditaria de su padre, a favor del cual consta inscrita la finca en pleno dominio con carácter ganancial. La Dirección reitera que es «imprescindible la acreditación de tal cualidad de heredero, la cual no está plenamente justificada por el solo hecho de ser el ejecutado hijo del titular registral, y aunque se presente certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad, ya que la relativa eficacia de tal certificación (cfr. art. 78 RH), y la posibilidad de causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, hacen que sea imprescindible la presentación del título sucesorio, que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el art. 14 LH».

R. 10.07.2017 (Empresa Comercial de Recreativos, S.A., contra Registro de la Propiedad de Pola de Laviana) (BOE 27.07.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8901.pdf>

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas

Reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.11.2015, R. 27.06.2016 y R. 22.05.2017, y su explicación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo superada por la S.TC. 08.04.2013).

R. 10.07.2017 (Bankia, S.A.», contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 1) (BOE 27.07.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8902.pdf>

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Hipoteca: Constitución: La legal tácita por el IBI actúa frente al tercer adquirente sin necesidad de inscripción

«Se debate en este expediente si es o no posible practicar anotación preventiva de embargo por impago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles sobre una finca que está inscrita a favor de persona distinta de la deudora, según la especial afección que establecen los arts. 194 LH y 78 LGT. La registradora deniega la práctica de la anotación señalando como defecto que el titular registral, aun habiendo sido requerido de pago, es persona distinta del deudor contra quien se ha seguido el expediente». Pero dice la Dirección que «la hipoteca legal tácita del art. 78 LGT constituye una garantía real, cualificada con una preferencia para el cobro con los bienes del obligado tributario, no sólo frente a otros acreedores del deudor, sino también frente a cualquier adquirente de esos bienes, [...] sin necesidad de inscripción registral (tácita), por lo que no es necesario que el bien se encuentre inscrito a nombre del deudor y faculta persecución 'erga omnes' y la ejecución forzosa, en caso de que se incumpla con la obligación de pago; todo con observación del procedimiento establecido por Ley, que incluye el previo requerimiento de pago al adquirente» (como consta en este caso).

R. 11.07.2017 (Diputación Provincial de Granada contra Registro de la Propiedad de Granada-5) (BOE 27.07.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8903.pdf>

Art. 78 L. 58/17.12.2003, General Tributaria: *En los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque éstos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior. Pero parece que debe ser decisiva, puesto que se trata de efectos frente a tercero, la fecha de entrada del mandamiento en el Registro; de manera que puede ocurrir que en un mandamiento expedido en diciembre y presentado en enero, lo que para Hacienda era año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior, para el Registro, y para el tercero, se convierta en los dos años anteriores, al último de los cuales ya no le alcanza la hipoteca legal tácita.*

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Propiedad horizontal: La constitución de un complejo inmobiliario no necesita descripción de las obras proyectadas

Propiedad horizontal: La constitución de un complejo inmobiliario necesita licencia, pero no las obras futuras

Se trata de una escritura de constitución de complejo inmobiliario privado por vía de división horizontal tumbada para una proyectada urbanización o complejo inmobiliario privado

compuesto inicialmente por 26 subparcelas independientes destinadas a albergar otras tantas edificaciones de tipología ‘vivienda unifamiliar agrupada’». La Dirección analiza los defectos señalados en la nota registral:

–No se describe la construcción que se proyecta realizar sobre la finca matriz, ni la construcción en proyecto a que corresponde cada elemento independiente. Pero dice la Dirección que, puesto que el art. 24 LPH, al definir los complejos inmobiliarios privados, se refiere como elementos privativos a *edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales*, «carece de fundamento normativo la exigencia de que se describan ‘ab initio’ las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes».

–No se acredita la obtención de las licencias administrativas correspondientes, tanto para la obra que se proyecta construir como para la constitución del complejo inmobiliario, sin que sea suficiente el informe municipal favorable que se incorpora a la escritura. Y dice la Dirección que en este caso «concurren las notas definitivas de los fraccionamientos de suelo que se realizan bajo la cobertura jurídica del régimen de los complejos inmobiliarios [26 parcelas], y en particular, de los contemplados en el art. 24 LPH; en tal caso, resulta de aplicación el art. 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana» (que impone la autorización por la Administración competente); y lo que se acompaña, informe favorable a la concesión de licencia, lo que presupone que la licencia no es innecesaria, sino necesaria; lo que ocurre es que tras dicho informe favorable no consta que se haya concedido efectivamente tal preceptiva licencia». Por lo que confirma este, pero con la matización de que la licencia es necesaria para la constitución del complejo inmobiliario, pero no para la obra que se proyecta construir.

R. 11.07.2017 (Al Ma Sara, Sociedad Cooperativa Valenciana, contra Registro de la Propiedad de Pego) (BOE 27.07.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8904.pdf>

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Herencia: Legítima global y apartamento tácito en el Derecho Civil Vasco

El testador, fallecido con vecindad civil vasca y bajo la vigencia de la L. 5/25.062015, de Derecho Civil Vasco, en testamento anterior a la Ley había instituido heredera a su hija y legado a su hijo la legítima estricta; ahora estos dos otorgan escritura de adjudicación de dos herencias, en la que al hijo no se le adjudica nada en concepto de herencia de su padre. El registrador entiende que, «existiendo conforme a la ley derechos legitimarios del descendiente en la herencia de su padre, deben consignarse y adjudicarse los correspondientes o expresarse la causa de su no adjudicación, ya sea por renuncia o por reconocerse un crédito». El notario recurrente alega que «la ley vasca elimina completamente la legítima estricta, existiendo una única legítima colectiva del tercio de la herencia para hijos y descendientes; que no existiendo tal legítima estricta hay que concluir que su valor es cero». Dice la Dirección que en esta sucesión «está designado un heredero que es hijo y que absorbe la legítima de todos los descendientes, preteridos o no, y siendo además de aplicación el art. 48.2 L. 5/2015, con la literal y rigurosa aplicación de las normas, nada pueden reclamar los otros hijos habidos por el causante» (el precepto permite *apartar a los demás, de forma expresa o tácita*); y el art. 49 L. 5/2015 establece una única legítima global de los hijos o descendientes en un tercio del caudal hereditario.

R. 12.07.2017 (Notario Alfonso Batalla de Antonio contra Registro de la Propiedad de Portugalete) (BOE 27.07.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8905.pdf>

La Dirección amplía la explicación: «De la interpretación conjunta de ambos preceptos, se deduce que la legítima ‘estricta’ en el sentido del Derecho común ha desaparecido, existiendo una legítima amplia global o colectiva, tal como ocurre en el derecho foral de Aragón, y tal como existía antes en el Fuero de Vizcaya, en el que la cuantía era de cuatro quintas partes de la herencia. En consecuencia, la norma vasca no contempla derecho mínimo alguno al descendiente que no haya sido llamado en cuantía cierta y determinada, lo que ocurre en este expediente en el que se le reduce a lo mínimo que por ley le pueda corresponder. Todo esto, siempre que haya sido designado como heredero otro hijo o descendiente en la herencia...».

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2017)

Descripción de la finca: La descripción incompleta no impide la inscripción si no hace dudar de la identidad de la finca

En una escritura de herencia la descripción de una finca es incompleta, en el sentido de que «no hace referencia a algunos elementos descriptivos de la finca urbana que constan en su folio y que resultan del expediente: localización más precisa de la finca, superficie útil, distribución interior, cuotas de participación en cuanto al total inmueble». Y se debate si esa descripción es suficiente para causar la inscripción en el Registro de la Propiedad. La Dirección entiende que sí: porque, «para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados» (ver arts. 9.1 LH y 51, reglas 1.^a a 4.^a, RH y art. 21.1 LH) y se pueda «apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. R. 29.12.1992 y R. 11.10.2005)»; pero «no resulta de la nota de calificación ninguno de los motivos que podrían justificar el rechazo a la inscripción: [...] no cuestiona la identidad de la finca, ni su correspondencia con la inscrita en el folio correspondiente del Registro ni plantea la existencia de discrepancias de las que pueda derivarse la existencia de modificaciones no inscritas y que comprometan su identidad».

R. 12.07.2017 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià) (BOE 27.07.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/27/pdfs/BOE-A-2017-8906.pdf>

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Usufructo: Su cancelación requiere previa inscripción

Título inscribible: La justificación de hechos inscribibles no puede hacerse por fotocopia

Usufructo: Su cancelación requiere justificación de pago del impuesto

Usufructo: La instancia para cancelación ha de tener la firma legitimada

«Para proceder a la cancelación de un usufructo por fallecimiento de la usufruitaria es necesario que previamente esté inscrita la herencia en virtud de la cual se adjudique dicho usufructo para después poder proceder a su cancelación» (art. 20 LH).

Tampoco puede hacerse la cancelación si la finca está inscrita a nombre de persona distinta de la causante del usufructo (art. 20 LH).

«Las fotocopias de la escritura de herencia y del certificado de defunción del usufruitario presentadas junto con la instancia, en ningún caso pueden producir asiento registral alguno, ya que no cumplen los requisitos exigidos por el art. 3 LH».

La falta de acreditación de la presentación del documento en oficina competente, a los efectos del pago, exención o no sujeción del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, es defecto subsanable.

R. 03.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lerma) (BOE 01.08.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9169.pdf>

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Condición resolutoria: No puede inscribirse el acta de resolución con oposición del comprador

Condición resolutoria: No puede inscribirse el acta de resolución sin la consignación reglamentaria

Se trata de «un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por parte de la vendedora de la facultad de resolución pactada al amparo del art. 1504 C.c. para garantizar el pago de parte del precio aplazado». Dice la Dirección que en este caso concreto, «al existir oposición expresa de los compradores requeridos a la resolución invocada por la transmitente, hecha constar mediante la oportuna diligencia en el acta de notificación y requerimiento instada por la recurrente, y no habiéndose procedido por parte de ésta última a la consignación de las cantidades previstas en el art. 175.6 RH, debe confirmarse íntegramente la calificación de la registradora, sin que sea posible, por tanto, practicar la reinscripción de la titularidad dominical en favor de la vendedora, siendo necesaria, para practicar la reinscripción a favor del vendedor, la correspondiente resolución judicial en la que se desestime la oposición formulada por el comprador y se declare la plena eficacia de la cláusula penal.

R. 05.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 01.08.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9170.pdf>

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Propiedad horizontal: Es regla general la posibilidad de cualquier uso de los elementos privativos

Propiedad horizontal: La transformación de local en vivienda no prohibida en estatutos no necesita acuerdo de la junta

Se trata de un acta en la que los titulares declaran que han habilitado su local en régimen de propiedad horizontal para vivienda; se acompaña licencia municipal, que establece el condicionante de que debe existir un acta suscrita por el presidente y administrador, acreditativa de los acuerdos que la amparan la modificación. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 19.07.2016), recordando su doctrina de la R. 12.12.1986, en el sentido de que «no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos», y la del Tribunal Supremo, favorable al principio de libertad de uso de los elementos privativos, que sólo encuentra restricción en aquellos supuestos en que así resulte de una norma estatutaria; aporta ahora la S. 03.12.2014, sobre esa plena libertad para establecer el uso; y concluye que en el caso concreto «no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios: [...] no hay infracción de los estatutos; [...] no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble».

R. 05.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Moncada-2) (BOE 01.08.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9171.pdf>

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Hipoteca: Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la vivienda en menos del 70% del valor de tasación

Calificación registral: El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en ejecución hipotecaria

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016 y R. 21.10.2016.

R. 05.07.2017 (Banco Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-4) (BOE 01.08.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9172.pdf>

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas

Reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.11.2015, R. 27.06.2016, R. 22.05.2017 y R. 10.07.2017, y su explicación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo superada por la S.TC. 08.04.2013).

R. 07.07.2017 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Torrent-1) (BOE 01.08.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9173.pdf>

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Hipoteca: Ejecución: Requiere demanda y requerimiento de pago al deudor no hipotecante

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (cita las R. 29.11.2012, R. 07.03.2013 y R. 25.01.2016); en este caso, en el sentido de que para la inscripción de una adjudicación por ejecución hipotecaria es necesaria la demanda y requerimiento de pago a todos los prestatarios, sean o no hipotecantes, y no basta con la demanda y requerimiento al deudor hipotecario, que constituyó la garantía sobre una finca de su propiedad; «la falta de demanda contra el deudor y en cualquier caso la ausencia del requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento que podría dar lugar a su nulidad».

R. 07.07.2017 (BBVA RMBS 3 Fondo de Titulización de Activos, contra Registro de la Propiedad de Aoiz-1) (BOE 01.08.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9174.pdf>

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Inmatriculación: La oposición al expediente notarial ha de aportar pruebas escritas del derecho del oponente

Inmatriculación: Corresponde al notario valorar la oposición al expediente notarial

Se trata de un expediente notarial de inmatriculación por el procedimiento del art. 203 LH; consta la oposición de un colindante, que alega tener un derecho de servidumbre sobre la finca; a pesar de ello, el notario continúa el expediente y declara cumplidos los requisitos del art. 203 LH. La Dirección explica que «el expediente para la inmatriculación de fincas regulado en el art. 203 LH es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial que se encontraba en el art. 201 LH antes de la reforma operada por L. 13/24.06.2015»; y señala que, «salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la exposición de motivos y en el art. 17.3 L. 15/2015». Y concluye que, si bien el art. 203.6 LH prevé la posible oposición de los interesados y la conclusión del expediente, quedando abierta la vía judicial, «no pueden obviarse los incisos que se refieren

explícitamente a *aportar pruebas escritas de su derecho*, así como a la oposición *con expresión de la causa en que se funde*; por tanto, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo; no puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente notarial». En el caso concreto «en ningún momento se ha aportado en el expediente prueba alguna de la existencia de dicha carga».

R. 13.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga - 1) (BOE 02.08.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9203.pdf>

La Dirección, en cambio, rechaza el argumento del recurrente basado en el art. 282 RH (que limitaba la oposición a la insuficiente acreditación del domino), porque «hay que recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual cuando la disp. derog. única L. 13/2015 dispone que *quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley*, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del título VI RH, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior título VI LH, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Título inscribible: La diligencia en una escritura forma parte de la escritura y es instrumento público

Respecto a una escritura de hipoteca, fue suspendida su inscripción por considerarse abusiva la cláusula de intereses moratorios y el tanto de responsabilidad fijado por los mismos, según S. 03.06.2016 (ver, por ejemplo, R. 21.03.2017); por solicitud de los interesados, se practicó inscripción parcial, sin las cláusulas sobre intereses de demora; ahora se presenta de nuevo con una diligencia notarial en la que las dos partes dan nueva y correcta redacción a las cláusulas denegadas, y se acompaña instancia privada en la que se solicita «la inscripción de la escritura...». La registradora objeta «falta de claridad acerca de lo que se solicita inscribir», a lo que responde la Dirección que es evidente que se solicita la inscripción de la hipoteca en los términos que resultan de la diligencia de rectificación. Y objeta también que, «existiendo una hipoteca ya inscrita con una determinada extensión y contenido, por haberse excluido por abusivas unas cláusulas determinadas, y en la que se quiere adaptar la misma a la legalidad, el documento adecuado para efectuar esta operación no es una diligencia notarial, sino que considera necesario que se otorgue una nueva escritura de novación»; dice la Dirección que la diligencia debatida es «un instrumento público, en el que consienten expresamente ambas partes contractuales, acreedor y deudor, el notario autorizante da fe de conocer a los comparecientes y emite un juicio de capacidad y

legitimación...», y hay unas estipulaciones y un otorgamiento y autorización, por lo que resulta un título inscribible.

R. 13.07.2017 (Notario Bernardo Martínez López contra Registro de la Propiedad de Ponferrada-3) (BOE 02.08.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9204.pdf>

La Dirección reitera su doctrina (R. 04.11.2000, R. 19.10.2011 y R. 05.05.2015), «acerca de que la denominación que se atribuya a un determinado documento notarial no desvirtúa la verdadera naturaleza de éste, que debe calificarse en atención a su contenido y no al nombre que se le haya dado»; pero en realidad esa doctrina no era necesaria aquí: la clave estaba en lo que alegaba el notario recurrente sobre la «diligencia de subsanación de errores»: que «más allá de su contenido específico, la naturaleza jurídica formal que haya de otorgarse a las diligencias notariales vendrá determinada por la propia naturaleza jurídica del documento al que complementan o subsanan, del que vendrán a formar parte»; la diligencia de una escritura es una parte más de la escritura, no algo separado de ella, como la diligencia en una acta es parte del acta. Así se comprende que la instancia que solicitaba la inscripción de la escritura se refería a toda la escritura, incluyendo la diligencia que rectificaba lo pactado en el cuerpo inicial, y que esa diligencia era tan título inscribible como una nueva escritura de subsanación.

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Agrupación y agregación: La representación gráfica puede ser la de las diversas fincas agrupadas

Se trata de una escritura de agrupación de fincas. La registradora opone no se aporta la representación gráfica alternativa de la finca resultante tras la agrupación. El notario dice que resulta de dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan al título. La Dirección señala que la Res. conjunta (DGRN y DG del Catastro) 26.10.2015 exigía, para este y otros casos de alteraciones de fincas, la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones; pero también decía que «cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca»; y concluye que, por ello, «ningún obstáculo debe haber para inscribir la agrupación recogida en la escritura calificada, inscribiendo las bases gráficas catastrales de las dos parcelas que se agrupan»; y si bien hay alguna diferencia entre estas y la descripción literaria, como ya indicó la R. 08.06.2016, la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación, y en este caso hay correspondencia en el sentido del art. 9.b LH, pues las diferencias de superficie no exceden el 10%; «y todo ello sin perjuicio de que, conforme al art. 9.b.7 LH, al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que consta en la descripción literaria

y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos».

R. 13.07.2017 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 1) (BOE 02.08.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9205.pdf>

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral

Reanudación del tracto: Puede utilizarse el expediente en caso de excesiva dificultad para la titulación ordinaria

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, hoy recogida en el art. 208 LH, de que «no hay verdadera interrupción del tracto [y no procede el expediente de reanudación] cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos»; en el caso concreto se trata de un auto judicial (el expediente se tramitó, según la disp. trans. única L. 13/2015, conforme a la normativa anterior), y los promotores del expediente han adquirido la finca por herencia de quien, a su vez, la había adquirido por compra a los herederos de los titulares registrales». La Dirección aprecia la «excesiva dificultad», en forma similar a como ya se resolvió en la R. 24.03.2015, fundamentalmente porque no resulta acreditado que los otorgantes del documento privado de venta fuesen todos los herederos de la titular registral, por la imposibilidad de localizar a los herederos de la titular registral y porque, aun localizándolos, el promotor carecería de acción directa frente a aquellos herederos que no le transmitieron».

R. 13.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arrecife) (BOE 02.08.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9206.pdf>

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2017)

Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la herencia de finca no inmatriculada en favor del causante

Se trata de una herencia en la que se incluye una finca de la que solo está inmatriculada una mitad indivisa, inscrita en favor del causante en nuda propiedad. No puede inscribirse, según lo dispuesto en el art. 20 LH, sin antes inmatricular la otra mitad, para lo que no es suficiente el título presentado, por falta de título previo (art. 205 LH); «no obstante, por solicitud de inscripción parcial, puede inscribirse la mitad indivisa que ya se encuentra inmatriculada».

R. 13.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martos) (BOE 02.08.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9207.pdf>

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO 2017)

Principio de tracto sucesivo: La elevación a público debe hacerse por el titular registral o sus herederos

Representación: La elevación a público de documento privado otorgado por el representante incumbe al representado

1. Principio de tracto sucesivo.— Reitera una vez más el principio del art. 20 LH: «Es imprescindible que la elevación a público [de una compraventa] sea formalizada o por los titulares registrales o por sus herederos».

2. Representación.— La apoderada del vendedor, que vendió en vida de este en documento privado, lo eleva a público después de la muerte de aquel. Dice la Dirección que, «otorgado un documento privado de venta por medio de representante, la atribución de forma pública del mismo incumbe al representado, pues es en su esfera jurídica donde despliega todos sus efectos el negocio realizado por el representante (vid. arts. 1717, 1725 y 1727 C.c.); son dicho representado o, en su caso, sus herederos, (cfr. art. 1257.1 C.c.), quienes asumen y a quienes se debe exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales, entre la que está la de formalizar debidamente el contrato (vid. arts. 1279 y 1280 C.c.); lo que ocurre es que, mientras el poder esté vigente, puede el representante, en nombre del poderdante, proceder a la elevación a público del contrato privado; mas, una vez extinguido el poder, como ha ocurrido en este caso por el fallecimiento del poderdante (vid. art. 1732.3 C.c.), el ex apoderado carece de legitimación para vincular al poderdante con su actuación, y, en consecuencia, la formalización pública del contrato debe ser realizada por los herederos de éste».

R. 14.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 04.08.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9279.pdf>

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO 2017)

Recurso gubernativo: Competencia de la Dirección General en «recursos mixtos» de Derecho común y catalán

Hipoteca: Constitución: Sobre constitucionalidad del Código de consumo de Cataluña

Hipoteca: Constitución: Aplicación de la normativa de consumidores a fiadores y terceros hipotecantes

Hipoteca: Constitución: Debe acreditarse el cumplimiento de los deberes de información del notario

Hipoteca: Intereses: Abusividad del interés moratorio en Cataluña

Hipoteca: Intereses: El interés ordinario no puede ser superior al interés moratorio

Hipoteca: Sujeción a la L. 2/2009 de la contratada profesionalmente

Calificación registral: El registrador puede tener en cuenta datos que resulten de organismos oficiales

En una larga resolución (20 págs. del BOE), la Dirección trata los puntos arriba enunciados:

–Sobre «recursos mixtos» de Derecho común y catalán reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 13.09.2014, R. 16.03.2017, R. 29.05.2017 y R. 09.06.2017 (con cita de la S.TC 16.01.2014).

–Puesto que se trata de la aplicación de la L. 22/20.07.2010, Código de consumo de Cataluña, analiza la Dirección la constitucionalidad de esta norma y especialmente la de su modificación por L. 20/2014; y así, explica que el Auto.TC 12.04.2016 acordó mantener la suspensión, declarada por Prov.TC 06.10.2015, de los arts. 17 y 20 L. 20/2014 y levantar tal suspensión en cuanto al resto, entre ellos el art. 13 que añade un nuevo ap. 4 al art. 251.6 L. 22/2010, relativo a cuándo se consideran abusivas las cláusulas relativas a los intereses moratorios y remuneratorios; de manera que, mientras no se resuelva el recurso de inconstitucionalidad, el precepto debe aplicarse a las escrituras otorgadas antes de su suspensión (09.10.2015) o después del levantamiento de la misma (21.04.2016) (ver R. 25.09.2015 y R. 08.10.2015).

–Analiza después si es aplicable la normativa de los consumidores al caso concreto (dos personas físicas que asumen una responsabilidad personal solidaria, como deudores, en un préstamo cuyo destino es ajeno a su actividad empresarial o profesional, y una hipoteca que recae sobre una vivienda que constituye el domicilio habitual de uno de dichos garantes de las obligaciones de los verdaderos beneficiarios del préstamo, que actúan profesionalmente; aunque la Dirección cree aquellos son fiadores o avalistas, y que la condición de deudores solidarios suele ser una imposición de las entidades financieras; sin perjuicio de la posible prueba en contrario, que corresponde al acreedor); y señala cómo, según el Auto.TJUE 19.11.2015, las normas de la Dir. UE 13/05.04.1993 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben aplicarse a un contrato de garantía inmobiliaria o de fianza celebrado entre una persona física y una entidad de crédito para garantizar las obligaciones que una sociedad mercantil ha asumido contractualmente frente a la referida entidad en el marco de un contrato de crédito, cuando esa persona física actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional y carezca de vínculos funcionales con la citada sociedad». Los Tribunales españoles siguen esa dirección, con lo que se hace necesaria «la indagación acerca de la condición del fiador o hipotecante de deuda ajena, en su relación con el objeto garantizado o con su actividad profesional, pues la condición de consumidor del garante no viene determinada por razón de la naturaleza de la obligación garantizada con la fianza». Y la R. 28.04.2015 se hace eco de esa doctrina al aplicar la normativa de transparencia (O.EHA 2899/2011) a «préstamos y créditos hipotecarios sobre una vivienda, aunque ésta no sea la habitual del hipotecante, siempre que pertenezca a una persona física, aunque ésta no sea el prestatario». Pero también se deduce de todo esto que la aplicación de las normas sobre información, transparencia y cláusulas abusivas debe limitarse al contrato de garantía cuando sea consumidor el fiador, pero no extenderse al préstamo garantizado.

–El art. 123-10.2 L. 22/2010 establece el derecho de los consumidores, avalistas y terceros hipotecantes relacionados crédito o préstamo hipotecario a recibir del los notario, con una antelación de al menos cinco días hábiles, una serie de informaciones (contenido de la escritura, consecuencias jurídicas y económicas, posible ejecución por impago, fluctuaciones del precio de la vivienda, posibilidad de ampliaciones de garantía y arbitraje de consumo). Y la Dirección reitera para este precepto la doctrina sentada en otras resoluciones (R. 13.09.2013, R. 05.02.2014, R. 22.01.2015, R. 28.04.2015 y R. 25.09.2015, el registrador «deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipoteca respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia...»; a excepción de la información relativa al arbitraje de consumo, «información que no repercute en la comprensión del prestatario acerca de las consecuencias económicas y jurídicas de lo que firma [...] y que carece, por tanto, de repercusión registral».

–En cuanto a intereses, se ha dicho que el art. 251-6.4 L. 22/2010 vulnera la normativa europea de consumidores, «ya que no se limita a fijar un límite legal a los intereses moratorios sino que impone a los jueces ‘ex lege’ la declaración de la abusividad de las cláusulas a que se refiere»; pero «el registrador de la Propiedad carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones [...] y la norma de referencia debe ser aplicada por el registrador, pues de lo contrario estaría haciendo una dejación de sus funciones (vid. R. 05.10.2005 y R. 19.04.2006)»; pues bien, ese precepto considera abusivo, para todos los préstamos a consumidores (no solo los destinados a la adquisición de vivienda habitual, como hace el art. 114 LH) un interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato; en el caso concreto el límite legal estaría en el 9% y el pactado era del 13%; además, se pacta un interés ordinario del 12%, contra la doctrina de que el interés ordinario no puede ser superior al moratorio (ver R. 22.07.2015 y R. 10.02.2016).

–Reitera la doctrina de las R. 04.02.2015, R. 13.07.2015 y R. 28.07.2015, y entiende que concurre en el prestamista el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos y, por tanto, la obligación de inscripción en el Registro especial de prestatarios profesionales no entidades de crédito (L. 2/2009); deducido ese carácter de la concesión por de una pluralidad de créditos hipotecarios inscritos en distintos Registros.

R. 14.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martorell-2) (BOE 04.08.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9280.pdf>

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO 2017)

Obra nueva: La declaración, aun en expediente de dominio, debe cumplir los requisitos urbanísticos

Obra nueva: Dudas de identidad entre la finca catastral y la registral

Reitera, en cuanto al título hábil para inscribir la obra nueva o su ampliación, la doctrina de la R. 10.11.2016; se trata de «una ampliación de edificación que consta en auto judicial dictado en procedimiento de exceso de cabida». Contra las objeciones del registrador, dice la Dirección que «se aprecia la identidad de la edificación según el título calificado con la que figura en la certificación catastral», la única diferencia es la parte destinada a soportales que se añade en el auto. Entonces, y como en el auto no se distingue entre la obra inicial y la ampliación, el problema (que no se ha tratado en la calificación) sería «cuál es concretamente la fecha de terminación de la ampliación, para que el registrador pueda calificar si ha prescrito la eventual infracción urbanística» y si la ampliación puede inscribirse conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

R. 14.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 04.08.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9281.pdf>

La doctrina de la Dirección sobre declaración de obra nueva en el auto judicial de inmatriculación o reanudación del tracto será también aplicable ahora a los expedientes notariales de la misma finalidad.

Debe verse también la R. 23.04.2014, a la que se remite ahora la Dirección, sobre un caso prácticamente idéntico de ampliación de obra nueva.

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)

Herencia: Sustitución fideicomisaria de residuo: Las adjudicaciones de herencia deben hacerse con referencia a ella

Calificación registral: Al registrador no lo vinculan las calificaciones anteriores de otros o de él mismo

Asiento de presentación: Una vez caducado no produce efecto alguno

1. Sustitución fideicomisaria de residuo.– Los testadores habían instituido herederos a sus hijos, con plena facultad de disponer ínter vivos y mortis causa, pero en los bienes de que no hubieran dispuesto, y si fallecían sin descendencia, los sustituían por otras personas. Otorgada la partición, la registradora señala como defecto que los herederos se adjudican los bienes sin referencia a la sustitución fideicomisaria de residuo. La Dirección reitera su doctrina sobre la interpretación del testamento (ver R. 18.01.2010 y R. 19.10.2015), y especialmente la de que «en un testamento autorizado por notario, las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento», y debe respetarse la sustitución fideicomisaria: el que la heredera haya otorgado testamento no obsta a esta conclusión, puesto que «no puede descartarse que el testamento otorgado por la heredera sea revocado, o que el instituido en él renuncie o premuera»; ni tampoco el que el otro heredero tenga hijos, puesto que «no puede excluirse la posibilidad de que éstos le premueran»; ciertamente, como dicen los recurrentes hay en la institución «un posible perjuicio de la intangibilidad cualitativa de la legítima, pero [...] el ejercicio de las acciones por parte de los legitimarios pertenece a otro ámbito de actuación».

2. Calificación registral.– La Dirección reitera que el registrador «no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación»; esto último «porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias; en definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral».

R. 20.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-32) (BOE 08.08.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9443.pdf>

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)

Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (arts. 3 LH y 420.1 RH; ver, por ejemplo, R. 25.09.2015 y R. 20.07.2016). Este vez se trataba de «una instancia privada por la que se solicita que no se inscriba en el futuro el documento que contenga un proyecto de reparcelación, al mismo tiempo que instan al registrador para que solicite determinada certificación al Ayuntamiento». Dice la Dirección que la reparcelación puede ser impugnada ante la jurisdicción contencioso-administrativa y esa impugnación reflejarse en el Registro a través de la anotación preventiva de demanda; y en cuanto a que el registrador se dirija al Ayuntamiento, «constituye una pretensión contraria a las normas reguladoras del procedimiento registral, dominadas por el principio de rogación, pues se inicia e impulsa por la parte y la no actuación de oficio del registrador, salvo en supuestos expresamente regulados (art. 6 LH).

R. 20.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-3) (BOE 08.08.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9444.pdf>

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)

Representación: El juicio notarial de suficiencia puede deducirse de la dación de fe general

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.07.2013.

R. 20.07.2017 (Notario Ildefonso Sánchez Prat contra Registro de la Propiedad de Nules-2) (BOE 08.08.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9445.pdf>

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)

Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación

Recurso gubernativo: No pueden aportarse documentos nuevos

Recurso gubernativo: No es momento para subsanar los defectos señalados en la nota registral

Recurso gubernativo: No puede contener rogaciones distintas de las contenidas en el título presentado

Hipoteca: Hipoteca cambiaria: Puede decretarse la cancelación si los títulos están depositados en el Juzgado

Hipoteca: Hipoteca cambiaria: Los titulares de las letras depositadas en el Juzgado se entiende que han intervenido en el procedimiento

1. Recurso gubernativo.– Como cuestión previa, la Dirección reitera una vez más la aplicación del art. 326 LH y, de ella, que el recurso recae exclusivamente sobre la calificación registral y, que, en consecuencia, no puede hacerse pronunciamiento alguno en relación a rogaciones distintas de las contenidas en el título en su día presentado en el Registro de la Propiedad, como son

la de cancelación por transcurso del tiempo o la de práctica de asientos de anotación preventiva; igualmente es doctrina reiterada (por todas, R. 19.01.2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos señalados por el registrador.

2. Cancelación de hipoteca cambiaria.– En sentencia firme se declara la nulidad de una hipoteca al estar afectada por el período de retroacción de la quiebra, así como la nulidad de la aceptación cambiaria de las letras de cambio garantizadas; el procedimiento se tramita como incidente concursal y en aplicación de la disp. adic. 1 L. 22/09.07.2003, Concursal, y todas las letras están recogidas en el Juzgado. El registrador objeta que no resulta la inutilización de los títulos y que, aunque los tenedores de los títulos han tenido intervención en el procedimiento de quiebra, no así en el procedimiento por el que se decreta la cancelación de la hipoteca en contra del principio de tracto sucesivo. La Dirección parte de que «no es posible la inscripción de una resolución judicial por la que se declare la nulidad de un derecho inscrito si el titular registral no ha tenido en el procedimiento la posición jurídica contemplada por el ordenamiento» (ver, por ejemplo, R. 24.05.2017); y de que «en las hipotecas cambiarias o en garantía de títulos transmisibles es preciso, para proceder a la cancelación de la inscripción de hipoteca por nulidad declarada en una sentencia judicial, que conste que la demanda se interpuso contra los eventuales titulares de las obligaciones o títulos»; y que las letras sean inutilizadas (art. 211 RH), para «impedir la cancelación de la hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso mientras que existan títulos en circulación». Pero estima el recurso porque aprecia que el estar las letras depositadas en el Juzgado, pasando sus tenedores a engrosar la lista de acreedores, se puede considerar acreditada suficientemente la intervención de los titulares en el procedimiento y cumplida la finalidad del art. 211 RH.

R. 20.07.2017 (Sindicatura de la quiebra de Electrificaciones del Sur, S.A., contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 1) (BOE 08.08.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9446.pdf>

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)

Extranjeros: Comprobación de NIE erróneo en la escritura de constitución de sociedad

Se trata de una constitución de sociedad con la circunstancia de que el número de identificación de extranjero (NIE) de uno de los fundadores no se corresponde con la previsión normativa, al constar de ocho dígitos numéricos (y no siete). El notario recurrente sostiene que el número transcrito en la escritura se corresponde exactamente con el del documento exhibido y que el error es fácilmente salvable prescindiendo del primer dígito (el dígito cero). La Dirección, con cita de la R. 18.01.2012, recuerda que el art. 38 RRM, al regular la «constancia de identidad», exige para extranjeros que se haga constar el *número de identificación de extranjeros, el de su pasaporte, el de su tarjeta de residencia, o de cualquier otro documento legal de identificación, con declaración de estar vigentes*; y añade el *número de identificación fiscal, cuando se trate de personas que dispongan del mismo con arreglo a la normativa tributaria*, norma que resulta aplicable tanto a nacionales como a extranjeros; así pues, solo cuando lo exija la normativa tributaria será obligatorio que conste un número de identificación fiscal, «número que puede ir unido a un documento legal de identificación del interesado o

que puede constar en otro documento»; ese NIF para extranjeros será el NIE (art. 18.1 del RD. 1065/27.07.2007), y el art. 6.a O.MINT 07.02.1997 determina la composición, por nueve caracteres, *una letra inicial, que será la X, seguida de siete dígitos o caracteres numéricos y de un código o carácter de verificación alfabético que será definido por el Departamento Ministerial competente; una vez agotada la serie numérica correspondiente a la letra X, se continuará siguiendo el orden alfabético.* «Admitida la existencia del error en el documento que contiene el número de identificación de extranjero procede su rectificación al tratarse de uno de los datos que obligatoriamente debe constar en la inscripción a practicar en el Registro Mercantil»; se invoca por el recurrente la 21.03.2016, para sostener que el registrador debe consultar el número correcto en la web oficial del Ministerio del Interior (<http://www.interior.gob.es/web/servicios-al-ciudadano/dni/calculo-del-digito-de-control-del-nif-nie>); sin embargo, en aquel caso «había un error en el contenido del Registro y el registrador tenía atribuida la competencia para corregirlo (art. 213 LH)», mientras que en este «el error se encuentra en el título presentado ante el registrador (art. 40.d LH), y, más concretamente, en el exhibido ante el notario autorizante; [...] una cosa es corregir el contenido de un asiento en el que obra un dato incorrecto cuando se ha puesto de manifiesto al registrador el dato correcto y otra cosa muy distinta constituye alterar el dato incorrecto que consta en el título presentado, plasmando otro distinto en el folio correspondiente»; la corrección corresponde a la Dirección General de la Policía; no obstante, el notario autorizante puede rectificar la escritura, en los términos establecidos en la legislación notarial, al objeto de lograr la inscripción en el Registro Mercantil, y puede acceder con este objeto a la propia página web existente al efecto (web oficial del Ministerio del Interior), en los mismos términos que por esta Dirección General se ha posibilitado a los registradores».

R. 20.07.2017 (Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro de la Propiedad de Arceife) (BOE 08.08.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9447.pdf>

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.10.2013, R. 03.12.2013, R. 10.02.2014 y R. 03.06.2014 y R. 07.08.2014). En este caso se deniega la cancelación de una anotación preventiva de embargo posterior a otra que se ejecuta, pero esta se encuentra caducada y cancelada por caducidad antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro.

R. 20.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 08.08.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9448.pdf>

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2017)

Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho

Rectificación del Registro: La de errores materiales o de concepto requiere acuerdo del registrador

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 14.03.2016 y R. 30.06.2017, sobre consentimiento de todos los titulares, y de las R. 29.05.2008, R. 08.05.2009 y R. 27.02.2017, sobre rectificación de errores.

R. 21.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-7) (BOE 10.08.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9550.pdf>

R. 21.07.2017 (Finposem, S.L.), contra Registro de la Propiedad de Barcelona-21) (BOE 10.08.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9555.pdf>

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2017)

Prohibición de disponer: No impide la ejecución forzosa de los bienes sujetos

Prohibición de disponer: No debe cancelarse por la inscripción posterior de actos anteriores

Se trata del mismo caso de la R. 28.10.2015, en el que la Dirección resolvió que podía practicarse una anotación preventiva de embargo a pesar de una anterior prohibición de disponer ordenada por la Administración Tributaria; ahora se presenta a inscripción la adjudicación derivada del embargo. El registrador vuelve a denegarla por la existencia de la prohibición de disponer. Pero la Dirección, que cita las R. 22.02.1989 y R. 31.01.2013, entiende que «debe restringirse al efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión»; y que el argumento contrario, basado en la posibilidad de «la simulación de deudas y de las connivencias procesales» debe rechazarse, «pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (art. 3 C.c.), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (arts. 6 y 7 C.c.), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (art. 1255 C.c.)»; además de que (y cita las R. 13.04.2012, R. 31.01.2013 y R. 28.10.2015) «suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución»; todo esto, y en este caso, «sin que ello suponga perjuicio alguno para los intereses garantizados por la anotación de prohibición de disponer que, por su propia naturaleza y por constituir una carga anterior a la anotación de embargo que ha sustentado la ejecución, no va a ser objeto de cancelación».

R. 21.07.2017 (Inversiones Gómez Martín, S.A., contra Registro de la Propiedad de Falset) (BOE 10.08.2017). (2)

Podría preguntarse para qué le sirve a Hacienda o a cualquier beneficiario de la prohibición de disponer el que su anotación subsista bajo la titularidad de un tercero, al que no puede afectarle un embargo o una hipoteca posterior, aunque deriven del mismo expediente que la prohibición de disponer; en el caso de esta resolución, al parecer la finalidad de la prohibición de disponer solo era «conservar el valor de la participación que éste ostenta en una persona jurídica distinta, como es la sociedad propietaria de los bienes anotados y cuyo capital o control social pertenece, de manera mayoritaria, al sujeto deudor».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9551.pdf>

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2017)

Hipoteca: Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación

Hipoteca: Cancelación: En la cancelación por caducidad ésta debe resultar indubitadamente del Registro

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 15.02.2010, R. 14.10.2011, R. 20.02.2013 y R. 05.11.2014. El caso es igual al de la última de estas (el plazo de prescripción del art. 1964 C.c. había transcurrido desde el fin del plazo inicial, pero no desde las posibles prórrogas). Ahora, la cláusula inscrita que permitía la prórroga decía que «la parte emitente y los tenedores de dichas obligaciones hipotecarias podrán convenir que sea prorrogada la obligación de pagar de doce meses en doce meses, con todas las obligaciones establecidas...». Decía el recurrente que para que exista prórroga es necesario un nuevo acuerdo y que, no constando inscrito ese acuerdo, no hay prórroga oponible a tercero, el nuevo titular registral de la finca. Pero la Dirección no comparte esa opinión, pues dice que, si la cláusula «se limita a prever que las partes podrán modificar en el futuro el plazo pactado, es perfectamente inútil, pues la facultad de modificar las obligaciones contraídas forma parte de la autonomía de la voluntad de las partes (art. 1255 C.c.); [...] las partes no se han limitado a introducir entre las obligaciones derivadas del contrato pactado una facultad que la Ley ya les otorga, sino que su introducción obedece a la deliberada voluntad de que los efectos de las obligaciones se rijan precisamente de acuerdo con su voluntad, voluntad que dejan plasmada desde la prestación de su consentimiento y que se refiere a la posible existencia de prórrogas y a su duración máxima (art. 154 LH); [...] la cláusula de prórroga inscrita despliega toda su eficacia sin necesidad, para hacer efectivos sus efectos frente a tercero, de la inscripción en el Registro de la Propiedad de cada una de las prórrogas posibles».

R. 21.07.2017 (Galitudo, S.L., contra Registro de la Propiedad Madrid-4) (BOE 10.08.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9552.pdf>

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2017)***Documento judicial: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y citación por edictos***

Reitera la doctrina de otras resoluciones; ver especialmente la R. 22.06.2017. Ahora cita la Dirección la importante S. 21.10.2013, ya analizada en otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 06.03.2014), sobre calificación registral de documentos judiciales según los obstáculos que surgen del Registro; y añade ahora la S.TC 266/14.12.2015, sobre la citación por edictos, en el mismo sentido que otras citadas en la resolución reiterada: «El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

R. 21.07.2017 (Comunidad de vecinos contra Registro de la Propiedad de Valladolid-7) (BOE 10.08.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9553.pdf>

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)***Anotación preventiva de embargo: Para inscribir la adjudicación es necesaria la firmeza del decreto judicial******Anotación preventiva de embargo: Para cancelar cargas posteriores es necesario el mandamiento judicial***

Para inscribir una adjudicación judicial en un procedimiento de apremio y para cancelar la anotación de embargo practicada a resultados del mismo es necesario acreditar la firmeza del decreto, como resulta claramente de los arts. 3 LH, y 517.1 y 524.4 LEC: «La falta de firmeza impide la inscripción y el devenir de la resolución impugnada queda en la órbita de los tribunales, sin que compete al registrador valorar la existencia de una dilación indebida ni decidir sobre la salida de la finca del patrimonio del titular registral [por un procedimiento concursal], cuestiones estas que deberán resolverse, en su caso, en sede de los correspondientes procedimientos judiciales». También es necesario presentar el oportuno mandamiento judicial para la cancelación de la anotación de embargo y de las posibles cargas posteriores (art. 674 y 656 LEC).

R. 24.07.2017 (Tersicia, S.A, en liquidación, contra Registro de la Propiedad de Picassent-2) (BOE 12.08.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9677.pdf>

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Impuestos: Para la calificación e inscripción es necesario el previo pago de impuestos en oficina competente

Impuestos: La escritura de compraventa sujeta a IVA debe presentarse a liquidación de AJD

Procede la suspensión de la calificación de una escritura de compraventa por no acreditarse su presentación en la Oficina Liquidadora correspondiente a efectos de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (arts. 254 LH y 54 RDLeg. 1/24.12.1993, Texto Refundido de la Ley del Impuesto); pues, aunque el de Transmisiones Patrimoniales no es aplicable al tratarse de una compraventa sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, la vertiente de Actos Jurídicos Documentados, y concretamente en su modalidad de documentos notariales, grava las escrituras, actas y testimonios notariales y es plenamente compatible con el gravamen por el Impuesto sobre el Valor Añadido, de tal forma que las operaciones sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido que se formalicen en documento notarial quedarán sujetas también al impuesto de Actos Jurídicos Documentados».

R. 24.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sabadell-4) (BOE 12.08.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9679.pdf>

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos e impide la cancelación de cargas posteriores

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 20.07.2012, R. 03.04.2013 y muchas otras.

R. 24.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 1) (BOE 12.08.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9680.pdf>

II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial

Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral

Publicidad registral: El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información

Publicidad registral: Características del interés del que consulta el Registro
Publicidad registral: Publicidad y protección de datos

Se trata de una certificación expedida a instancia de quien no es el titular de la finca, que la pide literal de todas las inscripciones, con el «fin de ubicar con la mayor exactitud la finca registral ante una posible reclamación judicial mediante demanda de deslinde y amojonamiento de la misma contra los propietarios colindantes». El registrador certifica la descripción del inmueble completa contenida en la inscripción 1.^a, así como las sucesivas modificaciones en tal inscripción; respecto a las titularidades ya canceladas, de la primera solicitud no se aprecia interés legítimo para obtener la información. La Dirección reitera su doctrina sobre el interés legítimo en la solicitud de certificaciones; y concluye que con la documentación aportada con el recurso queda acreditado dicho interés al objeto de determinar cronológicamente los diversos titulares de la finca junto con las alteraciones descriptivas y poder concretar los diversos momentos en que se hubieran podido producir las alteraciones de los lindes de su finca»; pero, de acuerdo con el art. 326 LH, no pueden tenerse en cuenta esos documentos no aportados en tiempo y forma al hacerse la solicitud; y, desde luego, «no habrá interés en conocer las posibles garantías hipotecarias o sus cancelaciones o hipotéticas anotaciones de embargo, si las hubiere, y sus cancelaciones»; por lo que entiende que «la certificación expedida se ajustó a la solicitud inicial de información, y al interés alegado».

R. 25.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elche-5) (BOE 12.08.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9681.pdf>

Sobre el interés para solicitar certificaciones registrales puede verse múltiples resoluciones en el mismo sentido; por ejemplo, R. 29.07.2010.

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Bienes gananciales: El consentimiento de los herederos forzosos del confesante depende de la naturaleza de su legítima

«Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, se extingue la comunidad existente sobre una finca entre los cuatro propietarios, dueños por iguales partes indivisas de la citada finca, habiendo adquirido cada uno de ellos, en estado de casados, una octava parte indivisa por herencia y otra octava parte con carácter privativo, respecto de ésta por confesión de sus consortes, mediante cesión a cambio de renta vitalicia. La registradora suspende la inscripción por entender que existen dos defectos»:

1. «No resultar de la escritura las circunstancias personales de los cónyuges de los comparecientes casados a efectos de constatar su coincidencia con los que en su día fueron confesantes y su vecindad civil, [...] ni de los herederos forzosos de don ..., esposo confesante de doña ... (hoy viuda)». Pero la Dirección considera innecesaria esa constancia, en cuanto el art. 159 RN exige el nombre y apellidos del cónyuge a quien pudiese afectar el acto o contrato, y añade que «si lo que hubiera eventualmente existido, por ejemplo, es una disolución del respectivo matrimonio en vida, es irrelevante quiénes sean los cónyuges de los titulares registrales; asimismo, si alguno de los restantes cónyuges confesantes hubieran fallecido, el problema se plantearía en los mismos

términos que respecto de la otorgante viuda, pero según el estado civil que de los comparecientes se expresa no hay base para llegar a esa conclusión por parte de la registradora; cuestión distinta es que hubiera exigido que constara la vecindad civil del confesante ya fallecido...», a efectos de determinar la ley aplicable a su sucesión y los derechos de sus legitimarios.

2. «No constar el consentimiento de los herederos forzosos del consorte de la copropietaria viuda ni resultar el carácter privativo del bien de la liquidación de gananciales o de la partición de la herencia de dicho cónyuge confesante». Dice la Dirección que «al no expresarse cuál fuera la vecindad civil del confesante en el momento de su fallecimiento ni especificarse la ley aplicable a su sucesión, puede confirmarse la calificación impugnada, no porque pueda presumirse que dicha ley sucesoria sea la de Derecho común, sino por la regla del art. 95.4 RH, al no resultar de la escritura calificada que no haya herederos forzosos a los que dicha norma se refiere»; no sería necesario el consentimiento de los herederos forzosos si se hubiese expresado que la sucesión del confesante se regía por la vigente ley gallega, L. 2/14.06.2006, de Derecho civil de Galicia, cuyo art. 249 considera al legitimario como un acreedor (o se hubiese acreditado que resulta el carácter privativo del bien de la liquidación de gananciales o de la partición de la herencia de dicho cónyuge confesante).

R. 25.07.2017 (Notario Héctor-Ramiro Pardo García contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 12.08.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9682.pdf>

No queda muy clara la razón por la que se rechaza el primer defecto. No obstante, se llega a ella tras un largo estudio de la vecindad civil, su constancia y su problemática prueba, de los efectos de la confesión de privatividad según los distintos sistemas legitimarios, y de la naturaleza de la disolución de comunidad:

—Por la trascendencia que la vecindad civil tiene, el art. 156.4 RN establece que se exprese en la comparecencia *cuando lo pidan los otorgantes o cuando afecte a la validez o eficacia del acto o contrato que se formaliza...*, si bien, dadas las dificultades para su prueba, el art. 160 RN dispone que se haga *por lo que conste al notario o resulte de las declaraciones de los otorgantes y de sus documentos de identidad*; aunque, como puso de relieve la R. 30.11.2013, «...en tales preceptos no se exige la acreditación documental»: pero, como indicó la R. 29.09.2016, el notario debe hacer las indagaciones oportunas, «desplegando la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es la vecindad civil de los otorgantes», de manera que la declaración del compareciente se haga tras la información y asesoramiento notarial; sin perjuicio de poderse acudir a otros «medios para acreditar suficientemente la vecindad civil», como el acta de notoriedad del art. 209 RN, que admitió la R. 03.07.1967 (y cabe recordar que los arts. 56 y 52 L. 15/02.07.2015, de la Jurisdicción Voluntaria, regulan la actuación del notario para acreditar la vecindad civil en el acta de la declaración de herederos abintestato o para la constancia del régimen económico matrimonial legal).

—«El elemento determinante para la adquisición de la vecindad civil es el de la residencia, identificándose el lugar de ‘residencia habitual’ con el de domicilio civil, según el art. 40 C.c., siendo independiente de la vecindad administrativa o de la inscripción en el padrón municipal o en registros fiscales (vid. la S. 14.09.2009, que cita, a su vez, la S. 08.05.1983, ‘las vecindades administrativas no siempre coinciden con el efectivo domicilio, teniendo escasa influencia las certificaciones administrativas que derivan de los datos del padrón municipal de habitantes, siendo el lugar de residencia habitual aquel que

corresponde a la residencia permanente e intencionada en un precisado lugar debiendo tenerse en cuenta la efectiva vivencia y habitualidad, con raíces familiares y económicas'»).

–Por lo demás, debe tenerse en cuenta que el art. 14 C.c. establece una verdadera presunción «iuris tantum», «cual es que *en caso de duda prevalecerá la vecindad civil que corresponda al lugar de nacimiento*, por lo que, a afectos de este recurso, debe primar la situación que respecto de la vecindad civil de los disponentes resulte del título calificado (así lo entendió este Centro Directivo en la citada R. 29.09.2016, respecto de una escritura en la que se especificaba que los transmitentes nacieron y tienen su domicilio en Galicia y que eran de vecindad civil gallega)».

–Sobre la confesión de privatividad y la aplicación de los arts. 1324 C.c. y 95.4 RH, resume que, «respecto de los cónyuges, la confesión de privatividad se configura como un medio de prueba especialmente hábil para acreditar que la adquisición del bien se realizó por el patrimonio privativo de cónyuge del confesante; [...] el fallecimiento del confesante tiene como consecuencia que la confesión no vincula a los legitimarios, salvo que éstos la corroboren; en otro caso, los legitimarios sólo se verán afectados si además son herederos y sólo en la parte de herencia que excediera del importe de su legítima».

–Ahora bien, la regla anterior «no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título» (como en la legítima catalana del art. 451-1 C.c.Cat o la gallega del art. 249 L. 2/14.06.2006, de Derecho civil de Galicia, en las que el legitimario es un mero acreedor de la herencia).

–Quizá bastaba con lo anterior; pero, como se trataba de una disolución de comunidad, la Dirección analiza también la naturaleza, traslativa o meramente especificativa, de esta: cita la R. 01.07.2016, que exigía «la autorización judicial, propia de los actos de disposición de bienes inmuebles, en aquellos casos en que habiendo varias cosas en comunidad, se rompe la regla de posible igualdad del art. 1061 C.c.; pero no se consideran sujetos a autorización los actos de adjudicación de la única finca común, aunque se compense en efectivo al menor (cfr. R. 02.01.2004), o tampoco cuando, siendo varias cosas, se forman lotes iguales (cfr. R. 06.04.1962 y R. 28.06.2007)»; pero finalmente reconoce que tiene «una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo; pero que en todo caso supone «una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien» (cita en ese sentido la S. 25.02.2011), y la considera hábil como título inmatriculador, y dentro de los casos que requieren capacidad para actos de disposición.

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial

Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral

Publicidad registral: El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información

Publicidad registral: Puede darse de asientos cancelados, pero también con interés legítimo

Recurso gubernativo: No pueden considerarse documentos no aportados en tiempo y forma

Se solicitan en el Registro unas certificaciones del «historial» de dos fincas inscritas a nombre de persona distinta del solicitante; se alega como interés legítimo la «investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones». «La registradora deniega la expedición por no ser el solicitante titular registral ni acreditar suficientemente a su juicio, interés legítimo en la solicitud, por entender que no puede incluir asientos cancelados». «A la vista del recurso y de la documentación presentada [que explica las circunstancias de un proceso contencioso contra la titular registral y que el solicitante es administrativo del despacho del procurador], la registradora reconoce el interés legítimo. [...] No obstante, el recurrente mantuvo el recurso». La Dirección reitera una vez más que, según el art. 326 LH, no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso); no obstante, se extiende en el estudio del interés legítimo y en la certificación de asientos cancelados (arts. 234 LH y 340 RH); pero concluye que «en la inicial solicitud no se justificaba un interés legítimo en la certificación de asientos cancelados, justificación que sí se ha producido, y así lo ha entendido la registradora al expedir la certificación, con las alegaciones y documentos presentados con el recurso, que sin embargo, como ha quedado dicho, no pueden ser tenidas en cuenta en la resolución del presente recurso».

R. 25.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 12.08.2017). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9684.pdf>

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)**Herencia: En el derecho de transmisión es necesaria la intervención de la viuda del transmitente**

Se parte de un supuesto de hecho bastante complicado: en resumen, muerta la madre, M, heredan los dos hijos, H1 y H2, sin perjuicio de la cuota del padre, P; después fallece H1, con viuda, V, pero sin descendencia, y sin aceptar ni repudiar la herencia de M, por lo que hereda P (en principio, por derecho de transmisión), sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de V; finalmente fallece P, al que, tras algunas vicisitudes, sucede H2; este último presenta en el Registro una instancia como heredero único, sin que firme V, porque dice que, según la S. 11.09.2013, no sucede la viuda y no es precisa su intervención. El registrador entiende que debe adicionarse la escritura de partición de H1, porque V tiene derecho al usufructo viudal. La Dirección analiza la citada sentencia, según la cual «los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente», es decir, los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión; pero entiende que «los transmisarios son llamados a la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y solo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley»; y, como dijo la R. 22.10.1999, la legítima del cónyuge viudo «no se trata de un simple derecho de crédito frente a la herencia del

segundo causante y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente conmutación (cfr. arts. 806 y 839.2 C.c.), [...] por lo que ha de reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos» (y es necesaria escritura pública, al no tratarse estrictamente de un supuesto de heredero único, no es hábil la instancia del art. 16 LH). A mayor abundamiento, concurre en el caso la posible aceptación tácita de la herencia por H1, que, aunque tiene un ámbito más judicial que registral, en este caso resulta de toda la documentación aportada, ya que el hijo vivió durante 20 años en una finca integrante de la herencia de M (art. 999 C.c.); aceptación que descarta el derecho de transmisión del art. 1006 C.c.

R. 26.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-15) (BOE 14.08.2017).
(1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9718.pdf>

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Hipoteca: Sujeción a la L. 2/2009 de la contratada profesionalmente en favor de consumidores

Calificación registral: El registrador puede tener en cuenta datos que resulten de organismos oficiales

Reitera la doctrina de las R. 04.02.2015, R. 13.07.2015, R. 28.07.2015 y R. 14.07.2017, y entiende que concurre en el prestamista el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos y, por tanto, la obligación de inscripción en el Registro especial de prestatarios profesionales no entidades de crédito (L. 2/ 2009); deducido ese carácter de la concesión por de una pluralidad de créditos hipotecarios inscritos en distintos Registros. E insiste, como en las R. 28.04.2015 y R. 22.07.2015, en que, si bien la Dir. UE 2014/17/UE y la O.EHA 2899/2011 se refieren fundamentalmente a los préstamos y créditos hipotecarios que recaigan sobre una vivienda, aunque ésta no tenga el carácter de vivienda habitual, siempre que pertenezcan a una persona física, aunque el propietario –que también se considera cliente– no sea el prestatario, el cual puede ser incluso una persona jurídica, y con independencia de la finalidad del préstamo, es decir, aunque sea de tipo mercantil, sin embargo la RDLeg. 1/16.11.2007 (Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios) y la propia L. 2/2009 se aplican a préstamos y créditos hipotecarios en que el prestamista sea un profesional y el prestatario (o en su caso el garante), sea una persona física o jurídica, tenga la condición de consumidor, cualquiera que sea el tipo del inmueble hipotecado, siempre que el destino de la operación sea de consumo, es decir, ajeno, en su caso, a la actividad empresarial o profesional del prestatario.

R. 26.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Toledo-2) (BOE 14.08.2017).
(2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9719.pdf>

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Separación y divorcio: En disolución de comunidad entre cónyuges consecuencia de divorcio es inscribible transacción judicial

Transacción: Inscripción del acuerdo transaccional consecuencia de divorcio

Aun reiterando la doctrina de tantas otras resoluciones (por ejemplo, R. 13.03.2015, R. 30.06.2015, R. 26.07.2016, R. 11.01.2017 y R. 18.05.2017), de que el convenio regulador de la nulidad, separación o divorcio (o la transacción entre cónyuges o ex cónyuges) sólo puede inscribirse sin escritura pública respecto de aquellas precisiones que encuentran apoyo legal en los artículos de la norma sustantiva que lo regula, es decir, los arts. 90 y ss. C.c., en el caso concreto «debe considerarse que nos encontramos ante una resolución judicial de división de un patrimonio, relativo a una vivienda adquirida en pro indiviso por ambos cónyuges, en régimen de separación de bienes, objeto de aprobación u homologación judicial, y cuya relación con el procedimiento de divorcio que implica la disolución del matrimonio queda perfectamente establecida, [...] por lo que el documento ahora presentado es susceptible de inscripción registral».

R. 26.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-15) (BOE 14.08.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9720.pdf>

II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Propiedad horizontal: La comunidad ejecutante puede adjudicarse la finca

Titular registral: Puede serlo la comunidad en propiedad horizontal que se adjudica una finca en ejecución

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.02.2016. Ahora, añade que la adjudicación a la comunidad es posible aunque el embargo no fuera causado por deuda de un propietario del régimen de propiedad horizontal; ya que, «si la norma jurídica permite que la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal actúe como actor (arts. 538.1 LEC y 13.3 LPH), y como titular de la anotación preventiva (art. 9 LH), deberá practicarse la inscripción a su favor si, como consecuencia del desenvolvimiento del procedimiento, el objeto de la traba le es adjudicado»; y también aunque el objeto trabado no sea un elemento independiente del propio régimen de propiedad horizontal, porque la comunidad en propiedad horizontal «ostenta la misma posición jurídica que cualquier acreedor y, en consecuencia, puede señalar cualesquiera bienes del deudor para que sobre ellos se haga efectiva la traba en el procedimiento de apremio (arts. 549.1.3 y 589.1 LEC), [...] (con la evidente matización de que si el bien adjudicado no está integrado como elemento independiente en la propia comunidad horizontal, la situación no puede resolverse en su modificación a elemento común)».

R. 26.07.2017 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 14.08.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9721.pdf>

II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada

Obra nueva: La declaración puede requerir georreferenciación de la parcela

Obra nueva: El juicio de identidad de la finca por el registrador ha de ser objetivo y razonado

Reitera la doctrina de las R. 06.02.2017, R. 07.02.2017, R. 22.02.2017 y otras varias, y ap. 8.1 Res. Circ. DGRN 03.11.2015, sobre la necesidad de identificar la porción de suelo ocupada por la obra nueva que se declara, mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Además, se plantea la cuestión de «si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y en el Registro y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas para dar cumplimiento al art. 202 LH»; en el caso concreto, en el Catastro la superficie del solar es menor y está totalmente ocupada por la edificación, mientras en el Registro, una superficie mayor solo está ocupada parcialmente; así pues, no existe correspondencia, y esa falta «no puede salvarse por algún elemento descriptivo no computado según la normativa catastral, que se dedujese de la misma documentación, a diferencia de lo que ocurría en el supuesto de la R. 07.02.2017; [...] resulta imposible determinar la ubicación gráfica concreta de los metros cuadrados ocupados por la edificación (cfr. R. 05.07.2016)»; aunque «podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados, el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir»; pero el 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 (R. 0810.2005, R. 02.02.2010, R. 13.07.2011, R. 02.12.2013, R. 03.07.2014, R. 19.02.2015, R. 21.04.2016, entre otras)».

R. 27.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Galapagar) (BOE 14.08.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9722.pdf>

II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Exceso de cabida: El procedimiento del art. 199 LH requiere que no haya dudas fundadas sobre la modificación

Descripción de la finca: Dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral

Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

Se solicita la inscripción de las representaciones gráficas de cuatro fincas registrales, y consecuente rectificación de descripción, una vez tramitado el expediente del art. 199 LH;

y que, si la inscripción de alguna de las representaciones gráficas fuera denegada, se haga constar su referencia catastral. La registradora suspende la inscripción por dudas de identidad que afectan a las distintas fincas. La Dirección reitera una vez más su doctrina sobre el exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, que no altera la realidad física exterior ni encubre la inclusión en la finca originaria de una superficie colindante adicional; otras resoluciones han tratado ya la naturaleza y efectos del expediente del art. 199 LH, y especialmente que las dudas registrales se pueden referir «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 R. 22.04.2016, R. 08.06.2016 y R. 10.10.2016)». Se tratan a continuación las dudas de la registradora sobre la correspondencia entre las representaciones gráficas y cada una de las fincas inscritas:

–En la primera se confirma la calificación, porque la superficie que consta en Registro se corresponde con tres parcelas catastrales, una de las cuales no es colindante con las demás, y ahora se añaden dos más y parcialmente otras dos parcelas más, los cultivos no se corresponden con los de las parcelas catastrales que se pretende añadir, y se aportan planos en los que se incluyen caminos de uso público.

–En la segunda también, porque la superficie que consta en Registro se corresponde con una parcela catastral y ahora se añaden cuatro más, una de las cuales radica en término municipal distinto, y parcialmente otra parcela, aportando representación gráfica alternativa con una superficie muy distinta; además, se ha planteado oposición de una Administración pública por posible invasión del dominio público.

–En la tercera, en cambio, se estima el recurso, toda vez que la nota de calificación solo indica la existencia de oposición en el procedimiento por el titular de una finca registral; pero «uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, *ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto*, tal y como se destaca en la exposición de motivos y art. 17.3 L. 15/2015; según el art. 199 LH, *el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción*; pero, «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 (R. 08.10.2005, R. 02.02.2010, R. 13.07.2011, R. 02.12.2013, R. 03.07.2014, R. 19.02.2015 y R. 21.04.2016, entre otras)»; y en este caso, en la calificación se omite cualquier valoración al respecto, si la oposición está fundamentada, alguna duda de identidad o la forma en la que la inscripción de la representación gráfica pudiera afectar al titular registral.

–En la cuarta, «la registradora manifiesta que existe una ampliación desproporcionada de la superficie que hace dudar de la identidad de la finca registral tal y como consta en este Registro y la mayor cabida que se pretende incluir». Dice la Dirección que ya se ha manifestado en ocasiones sobre el ámbito de aplicación del procedimiento del art. 199 LH y la ausencia de limitación respecto a la magnitud de las diferencias de superficie; [...] aunque, tratándose de superficies superiores al 10% ha considerado que es más adecuado el procedimiento notarial previsto en el art. 201 LH»; no obstante, en este caso «existe una total falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada».

En cuanto a solicitud de constancia registral de la referencia catastral de todas las fincas, eso ya se había hecho anteriormente, pero el recurrente entiende que se hizo en forma distinta de

la solicitada. La Dirección reitera una vez más su doctrina de el recurso gubernativo no puede interponerse contra asientos ya practicados (art. 326 LH).

R. 27.07.2017 (Consfri, S.A., contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 14.08.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9723.pdf>

II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 14 DE AGOSTO DE 2017)

Propiedad horizontal: Puede constituirse una subcomunidad si el título constitutivo no lo prohíbe

«Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza por los propietarios de determinados elementos privativos de un edificio en régimen de propiedad horizontal la constitución de una subcomunidad a los únicos efectos de conservar, mantener y gestionar el servicio centralizado de calefacción y agua caliente, con la utilización de los elementos propios ya existentes (caldera de gasoil y elementos anejos, como depósitos de combustible y demás conductos preexistentes), descritos como elementos comunes en el título constitutivo de la total propiedad horizontal, y cuyo uso se les cede». El registrador suspende la inscripción por no constar en los estatutos norma alguna que permita la creación de subcomunidades, porque no se acredita un acuerdo que ceda el uso y disfrute exclusivo de los elementos a que se refiere la subcomunidad, y por no reformarse el artículo de los estatutos que prevé el pago de los gastos de calefacción por todas las fincas dotadas del tal servicio. Efectivamente, el art. 2 LPH define la subcomunidad como situación en que, *de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica*; pero entiende la Dirección que «nada autoriza para entender que la constitución de una subcomunidad como la que es objeto de la escritura calificada en el presente caso exige que exista una previa norma estatutaria o disposición del título constitutivo», sino que «será suficiente que en el dicho título constitutivo no se prohíba», además del «consentimiento individualizado de los propietarios que vayan a integrarse en la misma» y que «el acuerdo se adopte por los propietarios de la total propiedad horizontal en los términos previstos en el art. 17, reglas 6 y 8, LPH, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta)»; reglas que entiende claramente cumplidas en el caso concreto; y tampoco considera necesaria la modificación de la cláusula de gastos de los estatutos, ya que debe entenderse que los gastos a que se refiere únicamente son imputables a los elementos que que mantienen el servicio correspondiente.

R. 27.07.2017 (Subcomunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Albacete-4) (BOE 14.08.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9724.pdf>

II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Herencia: La hija reconocida en el testamento ha de intervenir en la partición como legitimaria

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia otorgada por el único hijo matrimonial, al que el causante instituía heredero, H1; pero en el testamento se reconocía como hija a H2, a la que se legaba todo el dinero y se disponía que el resto de la legítima se le pagase en metálico; el heredero instó demanda de división judicial de herencia que concluyó con auto en el que el juez declaró la inadecuación del procedimiento de división de herencia porque «no se justifica mediante su correspondiente inscripción, la filiación en virtud de la cual H2 sería hija y heredera del causante». La registradora señala que «es necesario que la legitimaria, H2, comparezca a la partición de la herencia pues, si bien es cierto que el juez declaró la inadecuación del procedimiento de división de herencia razonando que no se ha inscrito la filiación, esto en ningún caso puede implicar que la hija reconocida por el causante en su testamento no tenga la condición de legitimaria». «Se alega por el recurrente que no está determinada la filiación de la legataria respecto del causante ya que no consta inscrita, y además porque H2 tiene otra filiación contradictoria legalmente determinada». Dice la Dirección que, aunque según el art. 113.2 C.c., *no será eficaz la determinación de una filiación en tanto resulte acreditada otra contradictoria*, en este caso «únicamente está determinada su filiación materna por lo que en ningún caso podrá haber contradicción respecto de la filiación paterna, ya que no existe ninguna filiación paterna legalmente determinada»; y distingue entre la prueba de la filiación a efectos de determinarla, que sería el testamento del que resulta el reconocimiento, y la prueba de una filiación ya determinada, para la que la inscripción en el Registro Civil es el título de legitimación por excelencia; y un requisito para pasar del testamento a la inscripción es el consentimiento expreso o tácito del hijo mayor de edad (art. 123 C.c. y 187 RRC); pero el reconocimiento ya produce ciertos efectos desde el otorgamiento del testamento, y «queda a la reconocida la posibilidad de aceptar el reconocimiento e inscribir su filiación, y al recurrente, en el caso de filiación determinada, la impugnación de la misma»; de manera que no puede más que sostenerse su posición como legitimaria, y su necesaria intervención en la partición; «al ser la naturaleza de la legítima ‘pars bonorum’, la misma atribuye al legitimario derecho a una porción del haber hereditario que debe ser pagada con bienes del caudal», cuando, como en este caso, ha transcurrido el plazo para pagar la legítima en metálico (art. 844 C.c.).

R. 17.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-52) (BOE 17.08.2017).
(1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9817.pdf>

II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Descripción de la finca: Justificación de la referencia catastral

Se trata de una escritura de rectificación de otra anterior, en la que se solicita el cambio de referencia catastral. La registradora de la Propiedad suspende la inscripción por existir dudas

fundadas acerca de la identidad de la finca. La Dirección reitera una vez más que la referencia catastral es «una circunstancia más de la inscripción, conforme al art. 9.a LH» (R. 06.05.2016), y que «en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 LH; [...] sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica; en consecuencia, y según resulta del título presentado, habiendo quedado debidamente justificado que no existen diferencias de superficie superiores al 10% entre la cabida inscrita y la catastral, y que tampoco existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca y su naturaleza, debe afirmarse la procedencia de la rectificación»; se trataba de una inexactitud en el Registro, «al reflejar una referencia catastral que no se correspondía con la realidad».

R. 17.07.2017 (Notario César-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 17.08.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9818.pdf>

II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Representación: El poder no puede acreditarse por traslado de copia telemática hecho por otro notario

Derecho notarial: El poder no puede acreditarse por traslado de copia telemática hecho por otro notario

Se trata de una «escritura pública de compraventa de un bien inmueble en la que uno de los comparecientes interviene en representación de dos personas; de la reseña que hace el notario autorizante resulta que la acreditación de la representación se le hace en virtud de documento de traslado a papel de la copia autorizada telemática (sic), llevada a cabo por determinado notario». El registrador objeta que «la reseña [de la escritura de poder en la de compraventa] es incompleta porque no recoge la finalidad de expedición de la copia electrónica, porque no recoge el nombre del notario destinatario, [...] y porque está basada en el traslado a papel de una copia autorizada electrónica llevada a cabo por otro notario». La Dirección confirma que, según el art. 17 bis LN, *si las copias autorizadas, expedidas electrónicamente, se trasladan a papel, para que conserven la autenticidad y garantía notarial, dicho traslado deberá hacerlo el notario al que se le hubiesen remitido, y sólo serán válidas para la concreta finalidad para la que fueron solicitadas*; «la regulación legal no termina de aclarar la cuestión esencial que se plantea en este expediente: 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 a modo de testimonio de copia autorizada»; pero la solución sí resulta del Reglamento (arts. 221, 224, 249, 264 RN), *se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad...*, y «sólo puede ser utilizada de forma válida por el notario a quien se remite, la traslade o no a papel» (el art. 224.4 RN indica las formas de proceder del notario de destino, cuyo traslado a papel no es una copia autorizada); por tanto, en el caso concreto el juicio de suficiencia se ha hecho sobre un documento que carece de la condición de copia autorizada.

R. 17.07.2017 (Notario Gregorio-Javier Sierra Martínez contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 17.08.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9819.pdf>

II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Rectificación del Registro: Rectificación de error material

Se presenta en el Registro «una instancia privada en la que se solicita la rectificación del segundo apellido de la interesada al constar en las inscripciones ‘C’ cuando en realidad es ‘del C’; se aportan escrituras de herencia de los padres de la recurrente, su DNI y su certificado de nacimiento en el que consta que su segundo apellido es ‘del C’». Aunque el registrador asegura que «la inscripción se ha verificado de modo correcto y sin que exista error de concepto ni error material», y cita la R. 27.02.2017), dice la Dirección que se trata de «un error material [arts. 212 y ss. LH] cometido en el segundo apellido de la interesada ya que [...] resulta acreditado que el segundo apellido de la recurrente es ‘del C’ y no ‘C’ como consta en el Registro».

R. 18.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 17.08.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9820.pdf>

R. 18.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 17.08.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9821.pdf>

II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Hipoteca: Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación

Hipoteca: Cancelación: En la cancelación por caducidad ésta debe resultar indubitadamente del Registro

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 15.02.2010, R. 14.10.2011, R. 20.02.2013 y R. 05.11.2014, en un caso prácticamente idéntico al de esta última: una hipoteca en garantía de títulos, pactada por periodo de tiempo determinado, pero prorrogable por voluntad de los tenedores; el plazo de prescripción del art. 1964 C.c. había transcurrido desde el fin del plazo inicial, pero no desde las posibles prórrogas.

R. 18.07.2017 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad Marbella-1) (BOE 17.08.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9822.pdf>

II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Menciones: No se puede inscribir la mención de una servidumbre

Se trata de una escritura de rectificación de otra de compraventa, en el sentido de que la entrada a la finca, en lugar de ser desde la vía pública, es «por el camino particular que conecta, como servidumbre de paso, a través de la finca ...». Dice la Dirección que «se pretende que se inscriba en el Registro de la Propiedad un derecho real de servidumbre de paso entre dos fincas, pero en lugar de presentar el título constitutivo de dicha servidumbre de paso, otorgado por el titular del predio sirviente, o declarado por sentencia en procedimiento en el que dicho titular hubiera sido parte, como sería lo procedente, simplemente se aporta una escritura en la que los compradores y vendedores del supuesto predio dominante rectifican la escritura inicial de compraventa para mencionar ahora la supuesta existencia de tal servidumbre de paso a su favor, y que supuestamente gravaría otra finca distinta como predio sirviente; [...] por tanto, estamos ante la simple mención de un derecho real (el de servidumbre de paso) susceptible de inscripción separada y especial; [...] procede denegar la mención registral de dicha supuesta servidumbre en el folio real del supuesto predio dominante» (cita los arts. 9, 13, 98 y 198 y ss. LH, 353 RH, y R. 28.10.2013).

R. 19.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benissa) (BOE 17.08.2017). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9824.pdf>

II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Exceso de cabida: Necesidad de la certificación catastral en Derecho transitorio

Obra nueva: La declaración, aun en expediente de dominio, debe cumplir los requisitos urbanísticos

En expediente de dominio tramitado conforme a la normativa anterior a la L. 13/2015 (ver disp. trans. única L. 13/2015), se declara la mayor cabida de una finca y de la edificación existente sobre ella. El registrador entiende que «para inscribir excesos de cabida superiores a la quinta parte es necesario, incluso en expedientes de dominio, y por su analogía con las inmatriculaciones, acompañar, tras la L. 13/1996, certificación catastral coincidente, y que en el presente caso existen diferencias de medición» (entre la certificación catastral y el auto aprobatorio del expediente de dominio); y «rechaza la inscripción del aumento de superficie construida por entender que es necesaria la declaración de una ampliación de obra nueva cumpliendo todos los requisitos urbanísticos establecidos para ello en la legislación del suelo, estatal y autonómica, y en la Ley de Ordenación de la Edificación». Respecto al exceso de cabida, la Dirección reitera su doctrina anterior a la L. 13/2015 (ver, por ejemplo, R. 22.01.2009; y art. 298.3 RH), en el sentido de ser necesaria certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título presentado, cuando el exceso de cabida que se pretende exceda de la quinta parte de la cabida inscrita; si bien se cuida de matizar que en el régimen actual, derogado el art. 53 de la Ley 13/1996, la exigencia de certificación catastral descriptiva y gráfica se ha trasladado con variantes a los arts. 203 y 205 LH (ver, por ejemplo, R. 20.04.2017) y que están tácitamente derogados todos los artículos del título VI RH, y, por tanto, la extensión a los excesos de cabida

que hacía el art. 298.3 RH. En cuanto a la ampliación de obra nueva, «el defecto no es la falta de escritura pública, sino la ausencia de los requisitos necesarios para la inscripción de la ampliación de la obra; [...] el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, permite la inscripción de 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, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título»; pero en este caso, «dadas las diferencias existentes entre la descripción de la finca y de la edificación según el título respecto de la que resulta de la certificación catastral, no queda acreditada la correspondencia entre ambas, por lo que dicha certificación catastral es inhábil para acreditar la antigüedad de la edificación».

R. 19.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 17.08.2017). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9825.pdf>

II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la herencia de finca inscrita a nombre de persona distinta del causante

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.10.2014) (art. 20 LH). «Para lograr la inscripción en favor del interesado deberán presentarse los títulos traslativos intermedios que acrediten las distintas transmisiones realizadas, o bien acudir al expediente de reanudación de tracto, o, si se sostiene la procedencia de la usucapión conforme a las normas civiles sustantivas de aplicación, obtener una sentencia judicial que así lo declare y en la que se dé intervención al titular registral o a sus sucesores».

R. 19.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell) (BOE 17.08.2017). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9826.pdf>

II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Hipoteca: Constitución: Rectificación de cláusula abusiva por la prestamista con poder del prestatario

Representación: Admisibilidad del poder del prestatario al prestamista para subsana-ciones

Hipoteca: Constitución: Doctrina sobre cláusulas abusivas

Calificación registral: De cláusulas abusivas en la hipoteca

«Calificada negativamente una escritura de préstamo hipotecario como consecuencia de la S. 03.06.2016 en materia de abusividad de intereses moratorios, el notario autorizante incorpora una

diligencia para subsanar el defecto, en la que se adecuan a la doctrina derivada de la sentencia tanto la cláusula relativa a los intereses de demora como la relativa a su cobertura hipotecaria; en la diligencia comparece exclusivamente el representante de la entidad acreedora, que interviene en representación de esta y de la parte prestataria e hipotecante, en virtud, en este último caso, de las facultades contenidas en la propia escritura de préstamo hipotecario». El registrador entiende que «el juicio notarial de suficiencia no es congruente al estar basado en un apoderamiento genérico y existir un conflicto de intereses no salvado por una autorización igualmente genérica; además, considera que el propio apoderamiento contenido en la escritura de préstamo hipotecario constituye una cláusula abusiva». Pero dice la Dirección que en el caso concreto «se presta ese nuevo consentimiento respecto de la cláusula debatida, en unos términos que no hacen sino acomodar el contrato –en ese elemento concreto– a la Ley y a su interpretación jurisprudencial (vid. S. 03.06.2016); en el poder otorgado se conceden amplias facultades, no sólo de rectificación, sino también de integración por parte del apoderado, con expresa dispensa de cualquier posible prohibición de autocontrato, y el nuevo consentimiento autorizado se limita única y exclusivamente a aceptar un criterio marcado por el Tribunal Supremo en la determinación del interés de demora».

R. 19.07.2017 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 17.08.2017). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9827.pdf>

Al margen del resumen anterior es interesante señalar que la Dirección hace otro sobre la doctrina de las cláusulas abusivas y su calificación registral: «El punto de partida lo constituye el art. 6.1 Dir.UE 93/13/CEE, al disponer que *los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas*. Por su parte, el art. 83 RDLeg. 1/16.11.2007, texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, dispone que *las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas*. Esta nulidad de las cláusulas abusivas opera ‘ipso iure’, como tienen declarado el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el Tribunal Supremo español (S.TJUE 04.06.2009, S.TJUE 14.06.2012 y S. 09.05.2013 y S. 13.09.2013, entre otras), es decir, que no necesita para su aplicación por las autoridades y funcionarios nacionales, incluidos los registradores de la propiedad, de declaración judicial previa a consecuencia de una impugnación del consumidor. [...] El ámbito de la calificación del registrador de la Propiedad en materia de abusividad, según la doctrina de esta Dirección General sintetizada en las R. 28.04.2015 y R. 25.09.2015, le permite rechazar la inscripción de tales cláusulas: a) cuando la nulidad por abusividad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, sin que sea necesario que conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación ya que tal exigencia infringiría el ‘principio de efectividad’ de la normativa europea de protección de consumidores; siendo, no obstante necesario, a falta de tal inscripción, que la sentencia judicial proceda del Tribunal Supremo (con valor de jurisprudencia, o casacional por provenir del Pleno de Sala), en cuanto fuente complementaria del derecho (art. 1 C.c.), o responda a un criterio mayoritario y uniforme de los

órganos judiciales superiores; y en todos los casos que se refieran al contrato de préstamo o crédito hipotecario, y b) cuando el carácter abusivo de la cláusula pueda ser apreciado directamente por el registrador de forma objetiva, sin realizar ningún juicio de ponderación en relación con las circunstancias particulares del caso concreto, bien porque coincidan con alguna de las tipificadas como tales en la denominada ‘lista negra’ de los arts. 85 a 90 RDLeg. 1/200,7 o bien por vulnerar otra norma específica sobre la materia, como el art. 114.3 LH (respecto de los intereses moratorios en su ámbito concreto de aplicación fijado por el Tribunal Supremo), con base en la doctrina de la nulidad ‘apud acta’ recogida en la S. 13.09.2013». Pero además recuerda la Dirección que «este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. la R. 19.10.2016) que la declaración de abusividad de una cláusula supone que se tenga por no puesta, con mantenimiento del contrato en los demás extremos si fuera posible su subsistencia sin la misma –arts. 6.1 DIR.UE 13/93/CEE y 83 RDLeg. 1/2007–, e imposibilidad de moderación o integración registral o judicial de la estipulación; precisamente porque la denegación registral de una estipulación abusiva supone la eliminación formal de la misma, posibilita un nuevo acuerdo entre partes y ‘ex novo’ pactar una mejora de la cláusula dejada sin efecto porque la calificación registral ha restablecido el equilibrio contractual, y el consumidor, con pleno conocimiento de causa, puede prestar un consentimiento libre e informado; por ello, rechaza la posibilidad de que se hubiera procedido a practicar la inscripción de la hipoteca excluyendo la cláusula relativa a los intereses moratorios si no se presta ese nuevo consentimiento».

Respecto al caso concreto, el registrador entendía que el poder del prestatario a la entidad prestamista era «subsumible en el supuesto contemplado en el art. 85.3 RDLeg. 1/2007, a cuyo tenor tienen la condición de abusivas: *las cláusulas que reserven a favor del empresario facultades de interpretación o modificación unilateral del contrato, salvo, en este último caso, que concurran motivos válidos especificados en el contrato*»; pero la Dirección dice que, en los términos en que está redactado, no autoriza una actuación unilateral del prestamista; bien al contrario, implica una actuación bilateral en la que un solo otorgante actúa por cuenta de las dos partes contractuales, circunstancias que en sí misma no plantea problema alguno de aceptación conceptual como desde antaño reconoció la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la propia de esta Dirección General (vid. R. 21.05.1993 y R. 17.11.2000)».

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.10.2013, R. 03.12.2013, R. 10.02.2014 y R. 03.06.2014, R. 07.08.2014 y R. 20.07.2017. En este caso se deniega la cancelación de una anotación preventiva de embargo posterior a otra que se ejecuta, pero esta se encuentra caducada y pendiente de cancelación.

R. 19.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vinaròs) (BOE 17.08.2017). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9828.pdf>



**RESOLUCIONES DE LA DGRN
EN MATERIA MERCANTIL
Y BIENES MUEBLES**

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)

Sociedad profesional: Procedencia del cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 29.03.2016, R. 17.10.2016, R. 16.12.2016, R. 02.03.2017 y R. 05.04.2017.

R. 14.06.2017 (FHC París, SL, contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 06.07.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7862.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios.

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2017)

Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11.07.2016, R. 15.09.2016 y otras muchas (art. 279.2 LSC).

R. 15.06.2017 (Texjomar, SL, contra Registro Mercantil de A Coruña) (BOE 06.07.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/06/pdfs/BOE-A-2017-7866.pdf>

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Recurso gubernativo: El plazo se cuenta desde la fecha de notificación aunque se retire el documento y se vuelva a presentar

Sociedad limitada: Fusión y escisión: El error en la fecha de la junta en la publicación en el «BORME» afecta al derecho de los acreedores

1. Recurso gubernativo.– La escritura presentada fue calificada con algunos defectos; vuelta a presentar durante la vigencia del asiento de presentación inicial y sin subsanar uno de aquellos, el registrador pone una nueva nota reiterando el defecto; el recurso se interpone pasado un mes desde la notificación de la primera calificación. La Dirección confirma que, según el art. 326 LH, *el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación*, y que, «una vez notificada la calificación, comienza a correr el plazo de un mes para interponer el recurso; si durante este plazo el interesado pretende subsanar las deficiencias señaladas en la nota y para ello aporta nueva documentación o subsana la presentada, no por ello deja de correr el plazo para impugnar el contenido de la calificación: [...] en caso de que el mes haya transcurrido, su derecho de impugnación habrá caducado y la presentación de recurso será intempestiva, por lo que deberá ser objeto de rechazo; así lo confirma el art. 323.2 LH». Lo que ocurre es que en este caso la segunda nota del registrador reproducía el conjunto de recursos que puede interponer el interesado y el plazo, por lo que no puede ahora rechazarse el recurso por extemporaneidad.

2. Fusión.– Se trata de una fusión en la que los anuncios del «BORME» señalaban una fecha errónea de la junta general (febrero en lugar de julio). La Dirección resalta la importancia de los derechos de información y oposición de los acreedores, y del primero como base del segundo, como resulta del art. 43.1 LME, al exigir que «el anuncio o la comunicación individual comprenda *el derecho de oposición que corresponde a los acreedores*, con lo que la correlación entre derecho de información y de oposición queda patentemente enlazada»; y concluye que «si el anuncio no hubiera hecho mención alguna sobre la fecha de celebración de la junta general en la que se acordó la fusión, ningún obstáculo existiría a la inscripción de la escritura calificada; lo que ocurre es que, al expresarse en dicho anuncio una fecha de adopción de los acuerdos errónea, después de la cual no puede haber sido depositado el proyecto de fusión, puede inducir a error a los acreedores respecto de la posibilidad de ejercicio del derecho de oposición» (ya los que tienen este derecho son solo aquellos *cuyo crédito hubiera nacido antes de la fecha de inserción del proyecto de fusión en la página web de la sociedad o de depósito de ese proyecto en el Registro Mercantil*, art.44.2 LME).

R. 19.06.2017 (Comatol, S.L., contra Registro Mercantil de Vizcaya) (BOE 21.07.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8583.pdf>

Efectivamente, según el art. 323.2 LH dice que *La duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta*. Pero eso no resuelve el caso de que el registrador, vuelto a presentar el título con una supuesta subsanación, estime que esta no es suficiente y extienda una nueva nota con su calificación sobre este extremo; la R. 24.11.2010 trató ese caso y entendió que el plazo se contaba desde la notificación de la de «la nota extendida por el Registrador en la que, aduciendo nuevos argumentos frente a la denominada diligencia subsanatoria, rechaza la inscripción solicitada, de modo que se trata de una verdadera calificación...»; y la R. 25.09.2009 admitía incluso que sobre esa segunda calificación se pidiera calificación sustitutoria.

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Sociedad limitada: Fusión y escisión: Debe constar haberse cumplido el derecho de información de los trabajadores

Sociedad limitada: Fusión y escisión: Información escrita a los acreedores del acuerdo y del balance de fusión

Se trata de una fusión sobre la que se tratan los dos puntos señalados en la nota de calificación:

–Debe cumplirse con el derecho de información que corresponde a los trabajadores (arts. 39 y 73 LME, con las salvedades que resultan del art. 78 bis LME), y manifestarse así en la escritura, como resulta del art. 227.2 RRM, que, aunque se refiere a la antigua Ley de Sociedades Anónimas, debe interpretarse en el sentido de que «la escritura deberá contener la declaración del otorgante sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta por el citado art. 39.1 LME, también respecto de los trabajadores» (o sea, poner a disposición de sus representantes los documentos que detalla, si no tiene página web para publicarlos); en el caso concreto se cumple ese requisito respecto de la sociedad absorbente, pero no respecto a la absorbida.

–Sobre la comunicación a los acreedores del acuerdo y del balance de fusión, así como de su derecho de oposición, se considera cumplido en el caso concreto por certificación de que «se ha realizado la comunicación a los acreedores prevista en los arts. 43 y 44 LME, por escrito de fecha...», sin necesidad de que se indique, como sostenía la nota de calificación, «el medio o procedimiento por el que se ha llevado a cabo la notificación».

R. 20.06.2017 (Ruescampo Sevilla, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 21.07.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8587.pdf>

Aunque no resultaba necesario para la resolución del caso, la Dirección se extiende sobre el derecho de información y oposición de los acreedores, y sobre cómo este ha pasado de ser un auténtico veto a la fusión si no se pagaba o garantizaban los créditos, a resolverse, por lo que respecta al Registro Mercantil, en un derecho a solicitar la nota marginal del art. 44.4 LME (ver preámbulo y art. 13 3.ª Dir. en materia de sociedades, 78/855/CEE, y modificación del art. 44 LME por L. 1/22.06.2012, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital); sin embargo, de lo anterior «no puede deducirse que la práctica de la publicación del acuerdo de fusión o de la comunicación individual sea irrelevante a efectos de los acreedores; bien al contrario, en cuanto manifestación de su derecho de información, la falta de cumplimentación o su cumplimentación defectuosa puede dar lugar a la impugnación del proceso de fusión [...] (art. 47 LME), es indudable que el documento presentado debe recoger debidamente los particulares que permitan al registrador calificar este extremo».

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2017)

Sociedad limitada: Cuentas: Procede el depósito cuando el auditor expresa opinión desfavorable con información relevante

Sociedad limitada: Cuentas: No procede el depósito cuando se frustra el interés del socio en la revisión

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 10.01.2014, R. 20.10.2015, R. 28.04.2016, y otras. Ahora, en un caso en el que «del informe del auditor que acompaña a las cuentas anuales para su depósito resulta efectivamente que aquél se abstiene de emitir opinión, pero de su contenido no resulta que las limitaciones que señala puedan llegar a tener la trascendencia de cerrar el Registro»; concretamente, el auditor expresa «una limitación al alcance [...] que pudiera ser muy relevante para la imagen fiel que las citadas cuentas deben representar; [...] también esta información proporcionada por el auditor puede resultar relevante para socios y terceros».

R. 21.06.2017 (Mantenimiento de Estaciones, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 21.07.2017). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8590.pdf>

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2017)

Sociedad anónima: Disolución y liquidación: Los administradores caducados no se convierten en liquidadores

Sociedad anónima: Junta general: El quórum de constitución se calcula sobre el capital menos el valor nominal de las acciones en mora

Sociedad anónima: Junta general: El quórum para acuerdos extraordinarios se cuenta sobre el capital concurrente

Se trata de una sociedad anónima de dos socios con participaciones iguales y disparidad de criterios, que conducen a su disolución forzosa por paralización de los órganos sociales (art. 363.1.d LSC); la disolución fue decretada por sentencia firme, en la que se disponía el cese de los miembros del consejo de administración y el nombramiento de liquidador, cese y nombramiento que se posponían hasta que constase en los autos la aceptación del cargo por el liquidador; antes de esa aceptación, el consejo, considerándose comisión liquidadora por la conversión automática de administradores en liquidadores prevista en los estatutos (art. 376 LSC), convoca junta general que acuerda el traslado del domicilio social. La Dirección reconoce un defecto que impide la inscripción de ese acuerdo:

–«Hay consenso doctrinal acerca de que dicha conversión no ha lugar cuando en el momento de aplicación de la tal regla de conversión los anteriores administradores tenían sus cargos caducados como es el caso que aquí se examina; [...] la comisión ejecutiva no existía y, por consiguiente, era radicalmente contraria a la ley la convocatoria de la junta general de accionistas para acordar el traslado del domicilio social».

–El quórum de constitución de la junta en segunda convocatoria fue correcto, más del 25% del capital suscrito con derecho a voto («la cifra sobre la que se calcula el quórum de

constitución es la del capital social menos la representada por la suma del valor nominal de las acciones que se hallen en mora, y ese porcentaje habría asistido a la junta»); y también es correcto el quórum de votación, por mayoría absoluta, que no se refiere a la totalidad del capital social, cuando, sino a la mayoría absoluta del capital concurrente a la junta general (art. 201.2 LSC). Pero la nulidad de la convocatoria arrastra la nulidad de los pretendidos acuerdos de la junta general.

R. 03.07.2017 (Explotaciones Granjeras, S.A., y Rulai, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 01.08.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9168.pdf>

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 04 DE AGOSTO 2017)

Sociedad limitada: Disolución y liquidación: La declaración sobre seguros de edificación solo es exigible cuando la promoción entre en el objeto social

Sociedad limitada: Disolución y liquidación: Para acreditación de seguros de edificación basta la mera declaración

Se plantea si para inscribir en el Registro Mercantil la liquidación de una sociedad cuyo objeto social es la prestación de servicios de transporte por carretera es preciso cumplimentar la exigencia del art. 20 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación (... *que se acredite previamente al Registrador la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido*). Dice la Dirección que la Ley «impone el cierre registral exclusivamente en relación con los individuos o sociedades que ostenten la cualidad de promotor de edificación», de manera que «sólo será predicable respecto de los empresarios individuales o sociales que desarrollen dichas actividades; [...] es cierto que el objeto social no limita frente a terceros el conjunto de actividades que pueden llevar a cabo los administradores de una sociedad (art. 234.2 LSC)», y que «la promoción es una actividad que puede ser llevada a cabo por cualquier sujeto o compañía con independencia de cuál sea su objeto (pues se trata de una cuestión de hecho)»; pero entiende que eso es una conjetura, y que «solo sólo respecto de aquellos empresarios individuales o sociales en cuyo objeto social se comprendan actividades de promoción, en los términos definidos por el art. 9.1 L. 38/1999, es exigible el cumplimiento de los requisitos dichos».

R. 13.07.2017 (Jofergu Logística, S.L., contra Registro Mercantil de Toledo) (BOE 04.08.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9278.pdf>

Aunque al estimar el recurso ya no era necesario, la Dirección trata de «cómo puede acreditarse el cumplimiento de la obligación establecida en el art. 19.1.c L. 38/1999 para el supuesto de que efectivamente el empresario individual o el social cuenten entre sus actividades la promoción de edificaciones»; y concluye que «no puede trasladarse al Registro Mercantil un sistema de acreditación que es predicable exclusivamente para las inscripciones a practicar en el Registro de la Propiedad y sólo respecto de cada una de las edificaciones llevadas a cabo; de aquí que sea exigible

únicamente la declaración del empresario individual o del liquidador de la sociedad relativa a que las garantías han sido debidamente suscritas; [...] cuando a pesar de constar en su objeto, el empresario individual o social no haya realizado actividad de edificación alguna o haya transcurrido el lapso temporal previsto en el propio art. 20.2 L. 38/1999, bastará con que así lo haga constar», pues la prueba negativa sería de imposible cumplimiento».

La doctrina de la Dirección es la solución lógica, aunque no sea la más apegada a la letra de la Ley, que habla de *sociedades promotoras*, sin distinguir si la promoción está dentro de su objeto o no, y de *que se acredite*, no solo que se manifieste. En cualquier caso, ya que la Dirección lo pone fácil, sería aconsejable al menos hacer la declaración de que no se han promovido edificaciones para las que no se hayan constituido las garantías legales, que es fórmula que serviría para todas las sociedades, promotoras o no.

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2017)

Registro Mercantil Central: No hay similitud conceptual y fonética de denominaciones «Kenfil, SL» y «Jemfil, SA»

Registro Mercantil Central: Tener una marca registrada no da derecho a obtenerla como denominación social

La Dirección trata el concepto de «identidad sustancial» o «cuasi identidad» en las denominaciones sociales (art. 408 RRM), en términos ya tratados en otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 27.10.2015); y entiende que no existe tal identidad obstativa entre la denominación «Mavike, Sociedad Limitada» y las ya reservadas «Comercial Mavica, Sociedad Limitada», «Promociones Maviquer, S.L.», «Mabeke Hermanos, S.L.», «Construcciones Mavec, S.A.», «Mabite, S.L.», «Mabec, Sociedad Limitada», «Mavec, S.A.», «Mavicu, S.A.» y «Mabek, S.A.»; incluso a pesar de que «no deben tenerse en cuenta en el análisis aquellos elementos añadidos a algunas de las denominaciones ya registradas que carecen de facultad o carácter diferenciador; los términos ‘comercial’, ‘promociones’, ‘hermanos’ y ‘construcciones’, aparecen expresamente en la lista publicada en la página web del Registro Mercantil Central entre aquellos que por su escasa relevancia carecen de dicha función diferenciadora» y, por tanto, ciñendo el análisis a los términos Mavica, Maviquer, Mabeke, Mavec, Mabite, Mabec, Mavec, Mavicu y Mabek; pues entiende que, «siendo la denominación solicitada claramente similar a algunas de las ya registradas, existen no obstante suficientes elementos diferenciadores, tanto gramaticales como fonéticos, que justifican considerarla como una denominación distinta, lo que conlleva la estimación del recurso».

La Dirección reitera también que «los conceptos de marca y denominación no se confunden entre sí, a pesar de su evidente interrelación (vid. R. 05.05.2015 [ver también R. 29.05.2017]), por lo que el hecho de que la sociedad demandante tenga registrada la marca ‘Mavike’, no le otorga un derecho a obtener para sí la denominación social».

R. 21.07.2017 (Obras y Asfaltos Ike, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 10.08.2017). (5)

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Representación: El apoderado para revocar poderes puede hacerlo con los que no otorgó él mismo

Se trata de una escritura de revocación de poder otorgada por otro apoderado que tiene la facultad de «conferir poderes, [...] y revocar los poderes conferidos»; la notaria emite el juicio de suficiencia de la representación. El registrador entiende que el apoderado que otorga la escritura «no tiene la facultad de revocar un poder que no haya sido conferido por él». La Dirección reitera su doctrina sobre la justificación de la representación ante el notario e interpretación del art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y concluye que en este caso «no puede entenderse que el juicio de suficiencia sobre las facultades representativas acreditadas sea erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado»; además, añade un argumento gramatical (que la coma ante «y revocar...» es «un claro indicio de que esa facultad revocatoria tiene sustantividad propia al margen de los poderes que aquel apoderado haya otorgado como representante de la sociedad») y otro práctico (que «es muy frecuente que el otorgamiento de poderes venga motivado, precisamente, por la entrada de nuevos colaboradores y la sustitución de otros, debiendo estos últimos cesar en sus funciones, lo que conlleva, como lógica consecuencia, la ineludible necesidad de revocar sus poderes»).

R. 24.07.2017 (Lácteos Goshua, S.L., contra Registro Mercantil de Navarra) (BOE 12.08.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9678.pdf>

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2017 (BOE DE 12 DE AGOSTO DE 2017)

Sociedad limitada: Transformación: Necesidad de informe de expertos para la transformación en anónima si hay patrimonio no dinerario

Se trata de «una escritura de transformación de una sociedad de responsabilidad limitada sociedad anónima, que el registrador rechaza por el motivo de que no se incorpora a la escritura informe de experto independiente sobre el patrimonio social no dinerario que figura en el balance». La Dirección estudia la transformación como cambio tipológico con mantenimiento de la personalidad jurídica, que necesita del cumplimiento de los requisitos exigibles para la sociedad que se transforma como el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles para el reconocimiento de la sociedad en que es transformada (vid. art. 10 L. 3/2009); hace un recorrido por el Derecho anterior al actual, en el que algún precepto exigía el informe para el patrimonio social no dinerario, llega al art. 18.3 LME (*Si las normas sobre la constitución de la sociedad cuyo tipo se adopte así lo exigieran, se incorporará a la escritura el informe de los expertos independientes sobre el patrimonio social*), y se pregunta si la supresión de la expresión «no dinerario» implica una ampliación de este informe al patrimonio dinerario; pero concluye que no, como en las R. 04.02.2014 y R. 19.07.2016, pues el contenido del informe técnico de valoración del art. 18 LME no puede ser más amplio que el previsto en la propia normativa a que se remite, porque nada justifica el informe sobre el patrimonio dinerario, por la política de simplificación del

Derecho de sociedades que sigue el Derecho europeo, y porque, como señaló la R. 02.02.2011, hay que atender al interés protegido y a la finalidad de la norma. Pero en cuanto al patrimonio no dinerario, «ante la claridad del mandato legal y reglamentario (arts. 18.3 LME, 67 LSC y 221.1.d y 338 RRM), no puede acogerse la pretensión del recurrente habida cuenta de la trascendencia que el referido informe de experto independiente tiene para acreditar la existencia de dicho patrimonio no dinerario y su entidad en relación con la cifra del capital social».

R. 25.07.2017 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 12.08.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9683.pdf>

En realidad, las referencias de la Dirección al patrimonio dinerario son puramente teóricas, porque el registrador no había pretendido que el informe se extendiera a él. Solo se discutía sobre el patrimonio no dinerario; y, como dice la Dirección, el mandato legal es claro; no obstante, no deja de ser sugestiva la alegación del notario recurrente, en la que fundamenta todo el recurso, de que «la sociedad tiene activos dinerarios en cuantía suficiente para cubrir todo el pasivo exigible».

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2017 (BOE 17 DE AGOSTO DE 2017)

Sociedad anónima: Junta general: No puede seguirse en otra sesión después de cerrada el acta notarial de la junta

Sociedad anónima: Junta general: La posibilidad de reforzar el quórum para separar administradores es dudosa en la sociedad anónima

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta general (fundamentalmente, de cese de dos miembros del consejo de administración). El registrador pone varias objeciones:

—«Una vez cerrada el acta notarial de la junta general [en el acta notarial se dio por concluida la reunión], no puede entenderse que la sesión de la misma haya continuado ‘en la puerta de la notaría’ y con la asistencia sólo de ‘los socios mayoritarios, representantes del 65% del capital social’, sino que se trataría de una nueva reunión [...] que ha de cumplir con todos los requisitos de convocatoria a que se refieren los arts. 166 y ss. LSC». La Dirección lo confirma: Es cierto que, según la doctrina de la Dirección, corresponde al presidente realizar la declaración sobre la válida constitución de la junta y sobre los resultados de las votaciones (R. 29.11.2012), incluso la dirección a través de las tres fases de constitución de la junta, debate y votación, que pueden desarrollarse en varias sesiones (art. 195 LSC) (ver R. 21.09.1984, R. 04.03.2000 y R. 03.05.2002). Pero «ello no significa que tales declaraciones del presidente deban, por la sola calidad de quien las formula, vincular al registrador de modo absoluto, al punto de que éste deba desconocer la realidad de lo acontecido en el seno de la junta cuando se halle amparado por la fe notarial, ignorando totalmente las afirmaciones contrarias de los socios consignadas en el acta y de especial relevancia para calificar la validez de los acuerdos (cfr. R. 09.02.1991, R. 13.02.1998, R. 31.03.2003 y R. 05.08.2013); [...] al atribuirse a dicho documento notarial el valor de acta de la junta conforme a la Ley, queda sustraída al control de quien actúa de presidente de aquélla y de los órganos sociales certificantes, por lo que implica una garantía adicional a favor de la minoría

frente a los posibles abusos de todos aquéllos (cfr. art. 203.2 LSC)». El art. 195.3 LSC establece que, *cualquiera que sea el número de las sesiones en que se celebre la junta, se considerará única, levantándose una sola acta*; en este caso «la presencia de notario para levantar acta de la junta no ha sido solicitada por socios que ostenten la titularidad de capital mínima que el citado precepto legal establece, por lo que la constancia de los acuerdos debatidos en acta notarial no constituye requisito inexcusable para la eficacia de los mismos y su inscripción en el Registro Mercantil; por ello, si se tratara de un supuesto de prórroga de las sesiones de la junta general, ningún inconveniente existiría para que de la primera sesión se hubiera levantado acta notarial y, en cambio, para la segunda sesión se admitiera la sustitución en el cargo de secretario de la junta»; pero, a la vista del art. 195 LSC, el presupuesto para ello sería «que estos últimos acuerdos sean adoptados en la segunda sesión de la misma junta y no en una nueva junta, algo que no resulta acreditado a la vista del contenido del acta notarial de la junta; en efecto, es en esta acta donde debe constar que la junta se suspende –en vez de darse por cerrada–».

–«No es posible acordar el cese de los consejeros con sólo el voto favorable de accionistas que representan el 65% del capital social, toda vez que los estatutos sociales establecen para tales acuerdos un cuórum reforzado del 68% del capital social». La Dirección expresa sus dudas sobre la validez de ese refuerzo en la sociedad anónima, que iría contra la libre separación de administradores (art. 223 LSC); «la posibilidad de introducir en los estatutos mayorías reforzadas para la adopción de acuerdos de cese de administradores es admitida expresamente para la sociedad de responsabilidad limitada, sin que pueda ser superior a dos tercios de los votos correspondientes a todas las participaciones sociales (art. 223.2 LSC), mientras que para la sociedad anónima no se contempla la misma posibilidad. Sin embargo, lo cierto es que la cláusula está inscrita («quizá por haber considerado el registrador Mercantil que dadas las características de la sociedad en cuestión ello era posible»), y que «el contenido del Registro se presume válido y los asientos del mismo están bajo la salvaguardia de los tribunales (arts. 20 C. de c. y 7 RRM)».

R. 19.07.2017 (Navair, S.A., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 17.08.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9823.pdf>

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley por la que se transponen directivas de la Unión Europea en los ámbitos financiero, mercantil y sanitario, y sobre el desplazamiento de trabajadores (procedente del Real Decreto-Ley 9/2017, de 26 de mayo). (121/000007)**

Presentado el 22/06/2017, calificado el 27/06/2017

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Asuntos Exteriores Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Asuntos Exteriores Plazos: Hasta: 09/09/2017 (14:00)

De enmiendas Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Asuntos Exteriores Publicación desde 27/06/2017 hasta 30/06/2017

Comisión de Asuntos Exteriores Enmiendas desde 30/06/2017.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La transposición en plazo de directivas de la Unión Europea constituye en la actualidad uno de los objetivos prioritarios establecidos por el Consejo Europeo. La Comisión Europea somete informes periódicos al Consejo de Competitividad, a los que se les da un alto valor político en cuanto que sirven para medir la eficacia y la credibilidad de los Estados miembros en la puesta en práctica del mercado interior.

El cumplimiento de este objetivo resulta hoy aún más prioritario habida cuenta del escenario diseñado por el Tratado de Lisboa por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea y el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, para los incumplimientos de transposición en plazo, para los que la Comisión puede pedir al Tribunal de Justicia de la Unión Europea la imposición de importantes sanciones económicas de manera acelerada (artículo 260.3 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea –TFUE–).

España viene cumpliendo de manera consistente con los objetivos de transposición en plazo comprometidos, desde el inicio del establecimiento de los mismos.

Sin embargo, a lo largo del año 2016, habida cuenta de la prolongación de la situación de Gobierno en funciones, la labor legislativa exigida por la transposición de estas directivas al ordenamiento interno no pudo ser llevada a cabo en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21.5 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

El incumplimiento de estas obligaciones tiene para nuestro país consecuencias negativas, que comprometen su credibilidad política y pueden llevar a la imposición de multas pecuniarias, con base en lo establecido en el artículo 260.3 del TFUE, por lo que deben emplearse todos los recursos necesarios para evitar un escenario tan desfavorable.

Ante la gravedad de las consecuencias de seguir acumulando retraso en la incorporación al ordenamiento jurídico español de tales directivas, resulta necesario acudir a la aprobación de un

Real Decreto-ley para proceder a su transposición, lo que permitirá cerrar los procedimientos de infracción abiertos y con ello evitar la imposición de sanciones económicas a España.

En cuanto a la utilización del Real Decreto-ley como instrumento de transposición, cabe señalar que el Tribunal Constitucional, en la sentencia 23/1993, de 21 de enero, señala que el Real Decreto-ley es un instrumento constitucionalmente lícito para afrontar coyunturas económicas problemáticas, y en su sentencia 1/2012, de 13 de enero, avala la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad del artículo 86.1 de la Constitución cuando concurren “el patente retraso en la transposición” y la existencia de “procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España”. En los sucesivos apartados de esta exposición de motivos se irán concretando las razones que justifican la extraordinaria y urgente necesidad de transponer las distintas directivas en cada uno de los supuestos recogidos en el presente Real Decreto-ley.

II

En el título I, que engloba los artículos primero y segundo, se contienen las modificaciones normativas que transponen directivas relacionadas con el sistema financiero.

El artículo primero del Real Decreto-ley modifica la Ley 41/1999, de 12 de noviembre, sobre sistemas de pagos y de liquidación de valores con un doble objetivo: por una parte, modificar la definición de firmeza e irrevocabilidad de las órdenes de transferencia de tal forma que su determinación por los sistemas pueda ser conforme a los protocolos de funcionamiento de la plataforma paneuropea de liquidación de operaciones sobre valores TARGET2-Securities, a la que se incorporará el depositario central de valores español en septiembre de 2017. Por otra parte, se modifica la redacción del artículo 14.1 para adaptar el ordenamiento español a lo previsto en el artículo 87 del Reglamento (UE) N.º 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de julio de 2012, relativo a los derivados extrabursátiles, las entidades de contrapartida central y los registros de operaciones, por lo que se regulan los efectos sobre las garantías constituidas a favor de los gestores o participantes de un sistema de pagos o de compensación y liquidación de valores en los procedimientos de insolvencia. Debe tenerse en cuenta, en este sentido que el mencionado artículo 87 incorpora la regulación de estos efectos sobre las garantías modificando el artículo 9 de la Directiva 98/26/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 1998, sobre la firmeza de la liquidación en los sistemas de pagos y de liquidación de valores, por lo que es necesaria la modificación de la Ley 41/1999, de 12 de noviembre antes citada para cumplir adecuadamente nuestras obligaciones en materia de aplicación de derecho europeo.

En relación con la primera de las modificaciones propuestas, la definición que los protocolos de funcionamiento de la plataforma de liquidación de valores TARGET2-Securities hace de la firmeza y la irrevocabilidad de las órdenes que recibe, difiere de la que se establece en nuestra Ley 41/1999, de 12 de noviembre, aplicable al depositario central de valores español.

El depositario central de valores español (Iberclear) debe incorporarse a TARGET2-Securities en septiembre de 2017, por lo que es necesario realizar urgentemente estos ajustes en la redacción de la norma española, para garantizar en la transición al nuevo modelo la plena seguridad jurídica de las operaciones que se realicen en dicha plataforma y que las mismas se ajustan a las previsiones de la Directiva 98/26/CE. De esta manera se da cumplimiento a lo previsto en el artículo 39, apartados 2 y 3 del Reglamento (UE) 909/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la mejora de la liquidación de valores en la Unión Europea y los depositarios centrales de valores y por el que se modifican las Directivas 98/26/CE y 2014/65/UE y el Reglamento (UE) 236/2012.

Así, en 2012 Iberclear asumió una serie de compromisos con el Eurosistema con la firma del Acuerdo Marco de TARGET2-Securities, la plataforma paneuropea de liquidación de valores

promovida por el Eurosistema como una iniciativa privada. Según lo acordado Iberclear deberá migrar en la última ventana de migración, el 18 de septiembre de 2017. Esas responsabilidades que Iberclear asumió con la firma del Acuerdo Marco parten del supuesto de que la regulación española sustenta la migración y sus reglas son acordes tanto con la normativa europea como con el funcionamiento de la plataforma.

Por lo que respecta a la segunda de las modificaciones, se trata de culminar la adaptación de nuestro ordenamiento jurídico al Reglamento (UE) N.º 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de julio de 2012, relativo a los derivados extrabursátiles, las entidades de contrapartida central y los registros de operaciones. El plazo que se daba a los Estados miembros para adoptar y publicar las medidas necesarias para cumplir con estas modificaciones era el 17 de agosto de 2014. De no adoptarse inmediatamente las medidas contenidas en el presente Real Decreto-ley, se podría incurrir en el incumplimiento de las obligaciones que se imponen al Reino de España como Estado miembro de la Unión Europea. A estos efectos la Comisión europea inició el procedimiento formal de infracción el 30 de septiembre de 2016, mediante notificación de Carta de emplazamiento 2016/2112 y, recientemente, el 28 de abril de 2017, ha notificado Dictamen Motivado, de conformidad con lo previsto en el artículo 258 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

El artículo segundo del Real Decreto-ley modifica el artículo 234.2 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, para establecer la suspensión del ejercicio del derechos de votos de las acciones de emisores cuando no se hubieran comunicado adquisiciones de participaciones significativas. Con esta modificación se completa la incorporación a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 2013/50/UE, de 22 de octubre de 2013, por la que se modifican la Directiva 2004/109/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la armonización de los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores se admiten a negociación en un mercado regulado; la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores; y la Directiva 2007/14/CE de la Comisión por la que se establecen disposiciones de aplicación de determinadas prescripciones de la Directiva 2004/109/CE, cuyo plazo de transposición venció el 26 de noviembre de 2015.

La finalización, hace ya más de un año, del plazo de transposición de la Directiva 2013/50/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de octubre de 2013, unido a la necesidad de que el supervisor competente esté dotado de los instrumentos necesarios para la adecuada aplicación de las previsiones contenidas en la Directiva, justifica la extraordinaria y urgente necesidad de completar la transposición de la misma. A estos efectos la Comisión Europea tramita un procedimiento formal de infracción sobre el que ya ha emitido Dictamen motivado 2016/0063, de 17 de noviembre de 2016.

III

El Título II, que comprende los artículos tercero y cuarto, contiene las modificaciones derivadas de la transposición de la Directiva 2014/104/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de noviembre de 2014 que establece determinadas normas por las que se rigen, en virtud del Derecho nacional, las acciones de daños resultantes de las infracciones del Derecho de la competencia de los Estados miembros y de la Unión Europea.

La Unión Europea promulgó esta directiva con el propósito de establecer mecanismos procesales efectivos que hagan posible la reclamación de daños y perjuicios provocados como consecuencia de infracciones del Derecho de la competencia, puesto que, a falta de tales cauces pro-

cesales, la experiencia ha demostrado que el cumplimiento de la normativa material se resiente, y ello incluso a pesar de la existencia de un Derecho sancionador específico.

En ella se establecen normas destinadas a eliminar los obstáculos que impiden el buen funcionamiento de las acciones ejercitables, las cuales garantizan el fomento de una competencia real en el mercado interior y una protección equivalente en toda la Unión para todos los que hayan sufrido el perjuicio resultante de la infracción a la competencia.

La directiva comprende también normas que regulan cuestiones de diversa naturaleza tales como las que se ocupan de temas procesales y otras que tratan de las acciones de daños a efectos de su debido resarcimiento y por último la consideración de factores tecnológicos.

Para ello, en el artículo tercero se modifica la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, introduciendo un nuevo título VI relativo a la compensación de los daños causados por las prácticas restrictivas de la competencia. Al servicio de los objetivos exigidos por la Directiva 2014/104/UE, se introducen en el ordenamiento jurídico español las previsiones de la misma, resaltando entre otras la responsabilidad de quienes infrinjan el Derecho de la competencia de indemnizar los daños y perjuicios que dicha infracción cause; se declara, asimismo, el derecho al pleno resarcimiento de los daños causados por estas actuaciones; o se prevé la responsabilidad solidaria de quienes hubieran llevado a cabo la infracción de forma conjunta, si bien se matiza esta regla general en consonancia con las reglas de la directiva.

El Real Decreto-ley establece el plazo de prescripción de 5 años para el ejercicio de las acciones por daños, y regula la cuantificación de los daños y perjuicios en lo relativo a la carga de la prueba -que corresponde a quien demanda- introduciendo determinados matices, como una presunción “*iuris tantum*” de causación del daño en las infracciones calificadas como cártel, o la posibilidad de los jueces de estimar un determinado importe de daños si se acreditara la existencia de los mismos pero fuera prácticamente imposible o excesivamente difícil cuantificarlos con precisión.

Finalmente, se regula la prueba y cuantificación del sobrecoste, así como determinadas peculiaridades de las acciones de daños ejercitadas por demandantes situados en distintos niveles de la cadena de suministro. Todo lo anterior con el objetivo claro de garantizar que los daños sufridos por sujetos (ya sean empresas o consumidores) como consecuencia de dichas prácticas anticompetitivas sean efectivamente resarcidos.

Al incorporar este nuevo título VI a la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, se pretende también extender la nueva normativa a las reclamaciones de los daños causados por las infracciones a los artículos 1 y 2 de dicha ley que no afectan al comercio entre los Estados miembros de la Unión y que, por tanto, no entran en el ámbito de aplicación de los artículos 101 y 102 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, no así a los actos de competencia desleal que por falsear la libre competencia afectan al interés público dado que cuentan con un régimen específico en la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal.

Por último, se incorporan al ordenamiento jurídico español en la disposición adicional cuarta de la Ley 15/2007, de 3 de julio, una serie de definiciones incluidas en el artículo 2 de la Directiva 2014/104/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de noviembre de 2014, con objeto de permitir una mejor comprensión de los restantes preceptos de la citada ley. Dicha incorporación incluye instituciones jurídicas actualmente inexistentes en el ordenamiento español como, por ejemplo, las solicitudes de transacción definidas en la citada disposición adicional, referidas al procedimiento previsto en la Comunicación de la Comisión Europea sobre el desarrollo de los procedimientos de transacción con vistas a la adopción de decisiones con arreglo a los artículos 7 y 23 del Reglamento (CE) n.º 1/2003 del Consejo en casos de cártel (2008/C 167/01, DOUE de 2 de julio de 2008) y regulaciones semejantes en otros Estados miembros de la Unión. La inclusión de tales definiciones facilita también la interposición ante tribunales españoles de acciones de

daños derivadas de resoluciones sancionadoras de la Comisión Europea o de otras autoridades nacionales de competencia.

En siguiente lugar, respecto a las disposiciones de la directiva para facilitar la prueba en los procedimientos por daños resultantes de la violación de las normas sobre competencia, el objetivo principal de la modificación introducida por el artículo cuarto de este Real Decreto-ley en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, es la consecución de una mejor tutela de los derechos de los justiciables en dicho campo. A tal fin, dicho artículo cuarto introduce una regulación sobre el acceso a las fuentes de prueba en la Ley 1/2000, de 7 de enero, mediante una nueva Sección 1.ª bis (“Del acceso a las fuentes de prueba en procedimientos de reclamación de daños por infracción de las normas de competencia”) dentro del Capítulo V (“De la prueba: disposiciones generales”) del Título I (“De las disposiciones comunes a los procesos declarativos”) del Libro II (“De los procesos declarativos”), en la que se determinan, entre otros extremos, los requisitos para solicitar del tribunal una medida de acceso a fuentes de prueba, un elenco ejemplificativo de posibles medidas, así como la ejecución de éstas y las consecuencias de la obstrucción a su práctica, siempre moduladas por el principio de proporcionalidad.

Con todo ello se da carta de naturaleza legal a la noción de fuente de prueba, a través de la cual se alude a todo elemento susceptible de servir de base para la ulterior práctica probatoria en el momento procesal oportuno. A través de la nueva regulación se permite que los justiciables en el campo del Derecho de la competencia tengan conocimiento de los elementos que les servirán para tratar de formar la convicción judicial conforme a las reglas ordinarias en materia de proposición y práctica de la prueba; ahora bien, y precisamente por ello, el acceso a fuentes de prueba no exime al litigante de la carga de proponer en tiempo y forma la práctica del medio probatorio pertinente.

El Real Decreto-ley se refiere también y de forma específica al acceso a fuentes de prueba que se encuentren en poder de las administraciones públicas y entidades de derecho público previendo, para este último caso, la imposibilidad de acceso a documentación o material de carácter reservado o secreto.

Con el objetivo de asegurar la efectiva realización del acceso, y frente a supuestos de obstrucción de dicho acceso, la norma recoge una serie de consecuencias sobre los efectos de la prueba en el proceso en cuestión, dejando a salvo la responsabilidad penal en que pudiera incurrir quien así actuara.

El transcurso del plazo de incorporación al ordenamiento jurídico español de la Directiva 2014/104/UE, que finalizó el 27 de diciembre de 2016, justifica la utilización del Real Decreto-ley como instrumento de transposición, al concurrir la circunstancia de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución. En efecto, resulta acuciante efectuar la necesaria adaptación de nuestro Derecho y poner fin al retraso en el cumplimiento de esta obligación, considerando las consecuencias negativas que dicho retraso comporta tanto para los ciudadanos, en cuyo beneficio procede garantizar la efectividad de las acciones para el resarcimiento por los daños y perjuicios derivados de infracciones del Derecho de la competencia, como para el Estado, debido el riesgo de ser sancionado por las instituciones de la Unión Europea mediante un procedimiento de infracción que ha sido iniciado de oficio por la Comisión Europea en enero de 2017.

IV

El Título III, compuesto por el artículo quinto, contiene las modificaciones que incorporan al ordenamiento interno directivas de la Unión Europea en el ámbito sanitario. El Real Decreto-ley 9/2014, de 4 de julio, por el que se establecen las normas de calidad y seguridad para la donación, la obtención, la evaluación, el procesamiento, la preservación, el almacenamiento y

la distribución de células y tejidos humanos y se aprueban las normas de coordinación y funcionamiento para su uso en humanos, consolidó la incorporación al ordenamiento jurídico interno de la Directiva 2004/23/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004, relativa al establecimiento de normas de calidad y de seguridad para la donación, la obtención, la evaluación, el procesamiento, la preservación, el almacenamiento y la distribución de células y tejidos humanos; de la Directiva 2006/17/CE de la Comisión, de 8 de febrero de 2006, por la que se aplica la Directiva 2004/23/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a determinados requisitos técnicos para la donación, la obtención y la evaluación de células y tejidos humanos; así como de la Directiva 2006/86/CE de la Comisión, de 24 de octubre de 2006, por la que se aplica la Directiva 2004/23/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que se refiere a los requisitos de trazabilidad, la notificación de las reacciones y los efectos adversos graves y determinados requisitos técnicos para la codificación, el procesamiento, la preservación, el almacenamiento y la distribución de células y tejidos humanos.

Con posterioridad a la aprobación del Real Decreto-ley 9/2014, de 4 de julio, se han aprobado dos directivas comunitarias que han introducido nuevas exigencias en materia de células y tejidos humanos que motivan la necesidad de modificar dicho Real Decreto-ley con el fin de adaptar sus disposiciones a dichas exigencias. Se trata, por un lado, de la Directiva (UE) 2015/565 de la Comisión, de 8 de abril de 2015, por la que se modifica la Directiva 2006/86/CE en lo relativo a determinados requisitos técnicos para la codificación de células y tejidos humanos; y, por otro lado, de la Directiva 2015/566 de la Comisión, de 8 de abril de 2015, por la que se aplica la Directiva 2004/23/CE en lo que se refiere a los procedimientos de verificación de la equivalencia de las normas de calidad y seguridad de las células y los tejidos importados.

De este modo, se refuerza la trazabilidad de las células y los tejidos humanos desde el donante al receptor y viceversa. Para ello, y como garantía de dicha trazabilidad, se establecen determinados requisitos técnicos para la codificación de células y tejidos humanos.

En concreto, se garantiza la aplicación del código único europeo, que proporciona información sobre la donación y sobre el producto, atribuyendo a cada uno de esos conceptos una determinada secuencia de identificación que se ajustará al formato y a la estructura que se establece en la propia norma.

Para aquellos tejidos y células que estén excluidos o exentos de la aplicación del código único europeo, se establecen reglas que garantizan su adecuada trazabilidad a lo largo de toda la cadena, desde la donación y la obtención hasta la aplicación en seres humanos.

Y en aquellas situaciones distintas de la distribución en las que los tejidos y las células sean puestos en circulación, como la transferencia a otro operador para su procesamiento posterior, con o sin retorno, la secuencia de identificación de la donación debe aplicarse, como mínimo, en la documentación adjunta.

Los establecimientos de tejidos, incluidos los establecimientos de tejidos importadores, deberán aplicar de forma correcta los requisitos del código único europeo, siendo la Organización Nacional de Trasplantes y las comunidades autónomas los encargados de velar por dicha aplicación. De esta forma, todos los establecimientos de tejidos autorizados deberán tener un número único y figurarán en el Compendio de Establecimientos de Tejidos de la UE.

Por otra parte, con la nueva regulación introducida en el Real Decreto-ley 9/2014, de 4 de julio, se exige que las importaciones de células y tejidos se realicen únicamente por establecimientos de tejidos autorizados para tal fin, denominados establecimientos de tejidos importadores, salvo en aquellos casos en los que se pueda autorizar directamente la importación de células y tejidos específicos, como por ejemplo, para autorizar la importación de células madre hematopoyéticas procedentes de médula ósea, sangre periférica o sangre del cordón umbilical utilizadas en el tratamiento de una serie de enfermedades potencialmente mortales.

Y, además, con el fin de facilitar la distribución dentro de la Unión Europea de las células y los tejidos importados, incluso cuando dicha distribución sea de carácter transfronterizo, la autoridad competente debe expedir el certificado de autorización del establecimiento de tejidos importador.

Asimismo, se establece la obligación de mantener un registro de las actividades que realicen los establecimientos de tejidos importadores, incluyendo los tipos y cantidades de células y tejidos importados, así como su origen y destino.

En todo caso, los establecimientos de tejidos importadores deberán velar para que el código único europeo se aplique a las células y los tejidos importados, ya sea realizando ellos mismos esta tarea o delegándola en los proveedores de terceros países, como parte de las condiciones de los acuerdos escritos entre ambas partes.

Por lo que se refiere al instrumento normativo mediante el que se incorporan a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva (UE) 2015/565 de la Comisión, de 8 de abril de 2015, y la Directiva (UE) 2015/566 de la Comisión, de 8 de abril de 2015, el artículo 86 de la Constitución establece que, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar disposiciones legislativas provisionales que tomarán la forma de decretos-leyes. En el presente caso, son factores habilitantes para la aprobación de la modificación legislativa que nos ocupa no sólo el elemento temporal, evidenciado por el retraso acumulado en la transposición de ambas directivas, cuyo plazo venció el 29 de octubre de 2016, sino también el elemento causal, dada la apertura de sendos procedimientos de infracción contra el Reino de España en fecha 23 de noviembre de 2016. A ambos factores habría que añadir, además, el elemento material, reflejado en la imperiosa necesidad de garantizar en todo momento el mayor nivel posible de protección de la salud humana, que en este caso obliga a llevar a cabo una aplicación uniforme y coherente en toda la Unión Europea de las medidas de trazabilidad de células y tejidos, a través de la inmediata implantación del código único europeo, y mediante el imprescindible establecimiento de mayores controles en la importación de tejidos y células, dado el paulatino incremento que los intercambios de los mismos están experimentando a escala mundial.

V

El Título IV, compuesto por los artículos sexto y séptimo, contiene las modificaciones que incorporan al ordenamiento interno una directiva de la Unión Europea sobre el desplazamiento de trabajadores.

La Directiva 2014/67/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a la garantía de cumplimiento de la Directiva 96/71/CE, sobre el desplazamiento de trabajadores efectuado en el marco de una prestación de servicios, y por la que se modifica el Reglamento (UE) n.º 1024/2012 relativo a la cooperación administrativa a través del Sistema de Información del Mercado Interior (“Reglamento IMI”), establece un marco común de disposiciones, medidas y mecanismos de control necesarios para una mejor y más uniforme transposición, aplicación y cumplimiento en la práctica de la Directiva 96/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 1996, sobre el desplazamiento de trabajadores efectuado en el marco de una prestación de servicios, incluyendo medidas para prevenir y sancionar cualquier abuso y elusión de las normas aplicables.

Con ello, se pretende garantizar que se respete un nivel apropiado de protección de los derechos de los trabajadores desplazados para la prestación de servicios transfronteriza, en particular, que se cumplan las condiciones de empleo aplicables en Estado miembro donde se vaya a prestar el servicio, de conformidad con el artículo 3 de la Directiva 96/71/CE, facilitando al mismo tiempo el ejercicio de la libre prestación de servicios a los prestadores y promoviendo un clima de competencia leal dentro de la Unión Europea y el Espacio Económico Europeo.

El ordenamiento jurídico español, a través de la Ley 45/1999, de 29 de noviembre, sobre el desplazamiento de trabajadores en el marco de una prestación de servicios transnacional, y otras disposiciones legales, anticipa en gran medida el contenido de la Directiva 2014/67/UE. Además, recientemente se han realizado determinadas actuaciones administrativas como la aprobación del Criterio técnico núm. 97/2016 de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social sobre el desplazamiento de trabajadores en el marco de una prestación de servicios transnacional, o la creación de una web única a nivel nacional dentro del Portal del Ministerio de Empleo y Seguridad Social con información, entre otros aspectos, sobre las condiciones de trabajo aplicables a los trabajadores desplazados y las disposiciones que las regulan, y sobre la comunicación previa de desplazamiento, incluyendo los datos de contacto de las autoridades laborales competentes por razón del territorio.

No obstante, la transposición de algunos aspectos de la Directiva 2014/67/UE requiere la aprobación de una norma con rango de ley.

Por un lado, la transposición al ordenamiento español del artículo 9 de la Directiva sobre “Requisitos administrativos y medidas de control” que los Estados miembros podrán, en su caso, imponer afecta a materia regulada en la Ley 45/1999 (artículos 5 “Comunicación de desplazamiento” y 6 “Obligación de comparecencia y de aportar documentación”). Por otro lado, la tipificación como infracciones administrativas de los incumplimientos de estas nuevas obligaciones requiere la modificación del texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto.

Además, la transposición del Capítulo VI de la Directiva 2014/67/UE sobre “Ejecución transfronteriza de las sanciones y multas administrativas” también requiere de una norma con rango de ley, en este caso, en virtud de la reserva material de ley que se deriva de los principios de legalidad y tipicidad de las infracciones y sanciones administrativas establecidos en la Constitución Española de 1978, en tanto la aplicación de los principios de reconocimiento y asistencia mutuos a la ejecución transfronteriza de las sanciones administrativas impuestas a un prestador de servicios establecido en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo por el incumplimiento de las normas aplicables en materia de desplazamiento de trabajadores en otro Estado miembro supone la necesidad de que las autoridades españolas reconozcan las sanciones impuestas por las autoridades de otros Estados como si hubieran sido impuestas por las propias autoridades españolas conforme a la normativa española, así como a la puesta en marcha de las medidas necesarias para su notificación o cobro en territorio español.

La Directiva 2014/67/UE dispone en su artículo 23 que los Estados miembros deben poner en vigor las disposiciones legales necesarias para dar cumplimiento a la misma a más tardar el 18 de junio de 2016.

En fecha 16 de febrero de 2017 se recibe Dictamen motivado de la Comisión Europea al amparo del artículo 258 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea por la no adopción de las medidas nacionales de transposición de la citada Directiva, relativa a la garantía de cumplimiento de la Directiva 96/71/CE.

La Comisión en dicho Dictamen motivado llama la atención al Gobierno sobre las sanciones pecuniarias que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea puede imponer en virtud del artículo 260, apartado 3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

La Directiva 2014/67/UE está en parte incorporada en nuestro ordenamiento jurídico, como se dice en esta Exposición de Motivos. No obstante, es preciso adoptar otras medidas contenidas en la Directiva 2014/67/UE para garantizar un adecuado control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Directiva 96/71/CE y el principio de asistencia recíproca a través de la notificación y ejecución transfronteriza de sanciones.

VI

Finalmente, mediante la disposición final primera se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, al concurrir también en este caso los elementos temporal y causal necesarios para su aprobación, pues dicha modificación responde a la necesidad de dar inmediata respuesta al Proyecto Piloto 8007/15/JUST abierto al Reino de España a consecuencia de una incorrecta transposición de la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE del Consejo y la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se derogan la Directiva 85/577/CEE del Consejo y la Directiva 97/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, dando cumplimiento a los compromisos adquiridos con la Comisión Europea y evitando la imposición de posibles sanciones económicas al Reino de España.

La modificación del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias incide en la necesaria protección de los consumidores en sus relaciones con los empresarios, en el aspecto concreto relativo al medio que debe utilizar el empresario para reembolsar el pago recibido del consumidor en caso de desistimiento, garantizando que éste no incurra en ningún gasto como consecuencia del desistimiento del contrato, por lo que concurre también el elemento material que justifica su aprobación mediante Real Decreto-ley, máxime si se tiene en cuenta que el plazo de transposición de la mencionada Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, venció el 13 de diciembre de 2013.

Por todo ello, por su finalidad y por el contexto de exigencia temporal en el que se dicta, concurren las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad.

- **Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas urgentes para paliar los efectos producidos por la sequía en determinadas cuencas hidrográficas y se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (procedente del Real Decreto-Ley 10/2017, de 9 de junio). (121/000008)**

Presentado el 22/06/2017, calificado el 27/06/2017

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Plazos: Hasta: 09/09/2017 (14:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente Enmiendas desde 30/06/2017

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Desde el año 2007, las situaciones de sequía hidrológica en las demarcaciones hidrográficas intercomunitarias, se gestionan mediante los Planes especiales ante situaciones de alerta y eventual sequía, aprobados por la Orden MAMA/698/2007, de 21 de marzo y posteriormente modificados por el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero por el que se aprueba la revisión de los

Planes Hidrológicos de las Demarcaciones Hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, estos planes, con sus sistemas de indicadores hidrológicos, son los que sirven de referencia a los organismos de cuenca para la declaración formal de situaciones de alerta y eventual sequía.

II

El valor medio nacional de las precipitaciones acumuladas desde el pasado 1 de octubre hasta el 1 de mayo representa en torno a un 13% menos que el valor normal correspondiente a dicho periodo. A fecha 1 de mayo, la reserva hidráulica peninsular, se situaba en un 56 %, notablemente inferior a la media de los últimos 5 años (74,2 %) y a la de los últimos diez años (70 %).

Los volúmenes embalsados en el presente año hidrológico en las demarcaciones hidrográficas intercomunitarias, han sido muy poco relevantes, persistiendo la situación de sequía declarada en los ámbitos territoriales de las Confederaciones Hidrográficas del Segura y del Júcar y dando inicio a la situación de sequía en la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero.

En el caso del Duero, el inicio del año hidrológico 2016/2017 ha sido extremadamente seco desde el punto de vista de la meteorología: así, la precipitación acumulada en los últimos seis meses del pasado año ha sido del 55 % de la media de la serie histórica que alcanza 48 años. Los volúmenes embalsados a fecha 18 de mayo 2017 son 984 Hm³ menos que los que había embalsados en esa misma fecha de 2016. Esta cifra de 984 Hm³ representa un 34,20 % de la capacidad de regulación de la que dispone actualmente la cuenca hidrográfica del Duero.

A fecha 1 de mayo, el indicador de sequía del estado global de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero se ha mantenido en alerta por quinto mes consecutivo. Este hecho ha motivado que, conforme al contenido del Plan Especial de actuación en situaciones de alerta y eventual Sequía del Duero, y conforme al artículo 20 de las disposiciones normativas del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero, la demarcación se encuentre en situación de sequía prolongada, y se hayan adoptado por el organismo de cuenca, un conjunto de restricciones por la falta de agua embalsada, de conformidad con el artículo 55 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Restricciones que ya se han determinado y puesto en práctica en las diferentes zonas suministradas desde los embalse mediante canales.

Con base en esta situación de sequía prolongada, la Comisión de Desembalse de la Confederación Hidrográfica del Duero, acordó en febrero de 2017, la elevación al Consejo de Ministros, para que de conformidad con el artículo 58 de texto refundido de la Ley de Aguas, adoptase, mediante real decreto y en circunstancias extraordinarias como las que se dan actualmente en la cuenca española del Duero, las medidas que sean precisas en relación con la utilización del dominio público hidráulico, aun cuando hubiese sido objeto de concesión, para la superación de circunstancias de necesidad, urgencia, anómalas o excepcionales.

En el caso de la cuenca hidrográfica del Segura, en sequía declarada desde el 9 de mayo de 2015, con la entrada en vigor del Real Decreto 356/2015, de 8 de mayo, la situación se ha agravado de forma particular por dos motivos: el volumen embalsado en la propia demarcación es, a fecha 18 de mayo de 2017, del 32 %, cuando la media de los últimos cinco años en esta misma fecha se sitúa en el 60,78 %, y el volumen embalsado en Entrepeñas y Buendía (embalses desde los que parte el Acueducto Tajo-Segura), se sitúa a fecha 19 de mayo, por debajo de 368 Hm³, habiéndose entrado, de acuerdo con las Reglas de explotación del Trasvase Tajo-Segura, aprobadas por la disposición adicional quinta de la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la

Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en el Nivel 4, lo que implica que no cabe aprobar trasvase alguno para abastecimiento y regadío desde la Demarcación Hidrográfica del Tajo.

En el caso de la Demarcación Hidrográfica del Júcar, también en sequía declarada desde el 9 de mayo de 2015 con la entrada en vigor del Real Decreto 355/2015, de 8 de mayo, a fecha 1 de mayo de 2017 los indicadores de estado de los subsistemas Turia y Júcar se encuentran en alerta y prealerta respectivamente.

El Real Decreto 356/2015 por el que se declara la situación de sequía en el ámbito territorial de la Confederación Hidrográfica del Segura, y el real decreto 355/2015 del Júcar y sus prórrogas, contiene como una de las medidas administrativas que puede ayudar a superar la situación de escasez de recursos hídricos existente, la utilización de los contratos de cesión de derechos al uso del agua previstos en la legislación de Aguas.

En este sentido se contempla la posibilidad recogida en el artículo 67.2 del texto refundido de la Ley de Aguas, donde está previsto que podrá permitirse que los contratos celebrados no respeten la prelación de usos establecidos en el Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica, o en su defecto en la propia Ley, al entender que la situación excepcional y el interés general hacen aconsejable la autorización de la medida.

La disposición adicional tercera del real decreto Ley 6/2015 de 14 de mayo, admitió para estos mismos contratos una excepción del artículo 69.1 del texto refundido de la Ley de Aguas, según el cual “el volumen anual susceptible de cesión en ningún caso podrá superar al realmente utilizado por el cedente”. Permitiendo de modo excepcional y temporalmente limitado la cesión de todo el caudal concedido con independencia del grado de utilización que haya tenido por parte del cedente en los 5 años anteriores.

Esta previsión se refiere a los contratos celebrados entre concesionarios de la cuenca del Segura. Actualmente se hace preciso que, con carácter excepcional y temporalmente limitado, se establezca esta medida ampliándola a las cuencas del Júcar y del Duero; De este modo en cada una de dichas cuencas se podrán celebrar contratos de cesión de derechos, entre concesionarios y titulares de derechos de una misma cuenca tomando como referencia los volúmenes concedidos y no los utilizados en los últimos 5 años.

Es una flexibilización del régimen legal de los contratos que se plantea como una medida excepcional para atender a la situación hidrológica existente y se incluye en la disposición adicional segunda.

III

Las situaciones de sequía hidrológica descritas están afectando, en muchos casos, al nacimiento y el normal desarrollo de los cultivos de secano, así como a los cultivos de regadío de las zonas referidas en las tres demarcaciones hidrográficas citadas, bien por insuficiencia del agua embalsada para atender la demanda de riego, bien por la reducción de precipitaciones que ha afectado a las reservas en los acuíferos que proporcionan el agua de riego.

Las extremadas condiciones climáticas que viene padeciendo este año el sector agrario en las zonas señaladas, amenazan la viabilidad económica de muchas explotaciones y su propia pervivencia como unidades productivas, lo que afectaría seriamente a la economía de las comarcas agrarias y al desenvolvimiento de otros sectores de actividad económica relacionados con la agricultura.

Si bien es cierto que el Plan de seguros agrarios, subvencionados por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, representa la herramienta de referencia obligada, en la lucha contra las adversidades climáticas, al contemplar sólo la sequía meteorológica y no la hidrológica, la extraordinaria incidencia de esta sequía aconseja la adopción de medidas,

a título excepcional, que complementen la acción de los seguros agrarios en orden a minorar las consecuencias en la economía de las explotaciones agrarias afectadas.

Aunque los abastecimientos a fecha de hoy parecen estar garantizados, en el caso de las Demarcaciones Hidrográficas del Segura y del Júcar, se está haciendo un seguimiento exhaustivo, dada la elevada dependencia del conjunto de municipios integrados en la Mancomunidad de los Canales del Taibilla de los recursos trasvasados desde los embalses de la cabecera del Tajo. Este organismo autónomo, para asegurar la demanda de las diferentes poblaciones, y paliar la merma de recursos que recibe a través del Acueducto Tajo-Segura, ha tenido que recurrir a otras fuentes alternativas de suministro (pozos de sequía, contratos de cesión de derechos, incremento del uso de agua desalinizada), que han llevado aparejado un incremento del coste económico del recurso. En idéntica situación se encuentran aquellos abastecimientos de la provincia de Almería que se suministran desde el acueducto Tajo-Segura.

En consecuencia, para paliar también el desequilibrio económico que se le hubiera podido producir a la Mancomunidad de los Canales del Taibilla y los mencionados abastecimientos de la provincia de Almería, y posibilitar la continuidad de la actividad productiva de las explotaciones agrarias que están sufriendo los efectos de la sequía, el Gobierno considera necesario adoptar un conjunto de medidas, con carácter urgente, destinadas a paliar los efectos de esta importante adversidad climática, en el marco de la necesaria cooperación con las comunidades autónomas afectadas.

Asimismo, las explotaciones agrarias afectadas por la sequía, no sólo en las cuencas con sequía hidrológica sino también en el resto de zonas con sequía meteorológica, afrontan elevadas dificultades de tesorería, entre los que cabe destacar especialmente los sectores de cultivos herbáceos por la pérdida de cosecha y en los de ganadería extensiva por el incremento de los costes por pérdida de pastos. Por ello, se considera adecuado adoptar la medida destinada a aplazar el pago de las cuotas de la Seguridad Social ya que la misma está destinada a aliviar dichas dificultades.

IV

En otro orden de cosas, en este ámbito, las actuales circunstancias sociales requieren de un uso de los recursos energéticos más eficiente, sostenible y respetuoso con el medioambiente, cohonstando el desarrollo económico con la protección eficaz del medio ambiente, en concordancia a su vez con los principios básicos que rigen la política fiscal, energética y ambiental de la Unión Europea.

En consecuencia, resulta necesario un marco normativo que garantice a todos los agentes afectados el adecuado funcionamiento del modelo de producción de energía, y a su vez contribuya a preservar el patrimonio ambiental.

En el ordenamiento jurídico vigente, el artículo 112 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, tras la modificación operada por la Ley 15/2012, de 27 de diciembre, de medidas fiscales para la sostenibilidad energética, regula el canon por utilización de las aguas continentales para la producción de energía eléctrica. Con posterioridad fue aprobado el Real Decreto 198/2015, de 23 de marzo, por el que se desarrolla el artículo 112 bis del texto refundido de la Ley de Aguas y se regula el canon por utilización de las aguas continentales para la producción de energía eléctrica en las demarcaciones intercomunitarias.

De acuerdo con la legislación referida, y en términos consonantes con el artículo 2.2.a) de la Ley 58/2013, de 17 de diciembre, General Tributaria la naturaleza del canon es la de una tasa que se aplica a la producción de todas las instalaciones de generación que obtienen un beneficio

de la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público hidráulico, para la producción de energía eléctrica. Su creación obedeció, como expresa la Ley 15/2012, de 27 de diciembre, a la necesidad de salvaguardar la calidad general de las aguas continentales españolas, que constituyen un recurso natural de evidente relevancia para el conjunto de la sociedad. En este sentido, y a fin de reforzar las políticas de protección del dominio público hidráulico, el Real Decreto 198/2015, de 23 de marzo, establece en su artículo 12 que el 2 % del importe de la recaudación neta tendrá la consideración de ingresos del organismo de cuenca, y, particularmente, que los Presupuestos Generales del Estado destinarán a actuaciones de protección y mejora del dominio público hidráulico, en los términos definidos en su artículo 14, al menos un importe igual a la estimación prevista para el 98 % restante de dicha recaudación.

V

La experiencia acumulada en los años transcurridos desde la entrada en vigor de la Ley 15/2012, de 17 de diciembre, evidencia la necesidad de reforzar las actuaciones de protección, mejora y regeneración de las masas de agua superficial en las cuencas hidrográficas. Todo ello sin perjuicio de la reducción progresiva de la contaminación procedente de sustancias prioritarias y de la eliminación de forma gradual respecto a los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas en la que debe intensificar esfuerzos la Administración Hidráulica del Estado.

En este sentido, los programas de control de las masas de agua y de las zonas protegidas pretenden mejorar los niveles de precisión y fiabilidad alcanzados en años anteriores, conforme a lo previsto en el artículo 92 ter.2 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Para la ejecución de estas actuaciones de protección medioambiental que revisten carácter de urgencia, se hace imprescindible dotar a los órganos competentes del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente de los recursos económicos y técnicos necesarios que permitan una conservación eficaz del dominio público hidráulico.

De la misma manera, el Acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de junio de 2017, por el que se aprueban las nuevas tarifas para el aprovechamiento del acueducto Tajo-Segura, con el objeto de recuperar los costes anuales de explotación, funcionamiento y conservación que soporta la Administración hidráulica, así como la amortización de las inversiones estatales calculadas conforme a la normativa vigente, reafirma la necesidad de adoptar medidas de equilibrio económico-financiero para el cumplimiento de las funciones que tienen encomendadas los organismos de cuenca.

Para garantizar la protección del dominio público hidráulico, y en orden a asegurar el cumplimiento de los objetivos ambientales establecidos en la Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario en el ámbito de la política de aguas (Directiva Marco del Agua), se incrementa el tipo de gravamen del canon por utilización de las aguas continentales para la producción de energía eléctrica desde el 22 por ciento del valor de la base imponible previsto en el artículo 112 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, hasta el 25,5 por ciento, dado que el tipo actual se revela insuficiente para alcanzar el objetivo de compaginar adecuadamente dos bienes constitucionales: el medio ambiente y el desarrollo económico. Ese incremento permitirá allegar, en los términos previstos en el artículo 12 del Real Decreto 198/2015, de 23 de marzo, recursos adicionales con los que reforzar las actuaciones técnicas de medición, análisis, vigilancia y control de los consumos de agua reconocidos en las concesiones, el régimen de cumplimiento de las mismas, el seguimiento de calidad, seguridad y cantidad de las aguas continentales, así como actividades de mejora de la continuidad fluvial, adaptación de las estructuras a la migración de la ictiofauna y transporte de

sedimentos, la recuperación del lecho de los cauces y del espacio fluvial, incluyendo los bosques de ribera y la lucha contra especies invasoras que supongan un deterioro del estado del dominio público hidráulico.

La premura de la iniciativa legislativa materializada en el presente real decreto-ley viene motivada, como se ha dicho, por necesidades estructurales de inaplazable ejecución en la protección, mejora y regeneración de las masas de agua superficial de las cuencas hidrográficas, relacionada a su vez con una actuación legislativa inmediata, que permita aplicar un plan orgánico en el uso y conservación de la cuenca, sin olvidar las actuales condiciones meteorológicas adversas que acentúan esta exigencia.

Por lo tanto, los ingresos derivados de la subida del tipo de gravamen, responden a un plan plurianual que concuerda con la necesidad inmediata de mayores ingresos, asociados a una imprescindible mejora en la inversión y dotación de recursos en las cuencas hidrográficas, sin perjuicio de su liquidación posterior en marzo de 2018.

En este sentido, debe señalarse que, si bien es cierto que la autoliquidación correspondiente al ejercicio 2017 no deberá presentarse, con arreglo a lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 198/2015, sino en el mes de marzo de 2018, la aprobación del presente real decreto-ley y, en particular, la aplicación del nuevo tipo de gravamen a la parte proporcional de la base imponible generada desde su entrada en vigor, con arreglo a lo previsto en la disposición transitoria única, permitirá generar desde este mismo momento un mayor volumen de recursos destinados a los organismos de cuenta con cargo a dicha autoliquidación, y, a la par, que pueda ya consignarse en los Presupuestos Generales del Estado para el año 2018 la mayor cantidad destinada, en los términos previstos por el artículo 14 del citado texto reglamentario, a actuaciones de protección y mejora del dominio público hidráulico, facultando con ello el inicio de nuevos proyectos en el referido ejercicio. Es evidente que uno y otro objetivo no podrían ser conseguidos de observarse el procedimiento legislativo ordinario, toda vez que la demora inherente a su tramitación comportaría una pareja demora en la aplicación del referido incremento del tipo tributario que, de este modo, no tendría reflejo en la autoliquidación inmediata y, con ello, en los ingresos del organismo de cuenca, impidiendo por añadidura incorporar a la Ley de Presupuestos Generales para el año 2018 la mayor cantidad equivalente al referido incremento de recaudación.

Finalmente, se incrementa la bonificación tributaria que el apartado 7 del citado artículo 112 bis reconoce a las instalaciones hidroeléctricas de potencia igual o inferior a 50 MW, en la medida necesaria para mantener los efectos del régimen retributivo establecido en el Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, así como en la Orden IET/1045/2014, de 16 de junio, por la que se aprueban los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, toda vez que el referido canon es uno de los conceptos allí tomados en consideración a la hora de definir los costes variables determinantes del coste de explotación de las correspondientes instalaciones tipo.

VI

Las disposiciones que se aprueban mediante el presente real decreto-ley mantienen una relación de continuidad con las normas precedentes que conforman el ordenamiento jurídico vigente en esta materia, debido a la relación cada vez mayor entre sostenibilidad ambiental y producción energética.

De ahí que esta norma encuentre su fundamento jurídico en el artículo 45 de la Constitución Española, en el que la protección del medio ambiente se contempla como uno de los princi-

pios rectores de las políticas sociales y económicas, con el objetivo de internalizar los costes medioambientales derivados de la producción de la energía eléctrica, sin olvidar que la mejora de los niveles de eficiencia energética conlleva un incremento en la calidad de gestión de los recursos naturales.

Sin embargo, debe advertirse que la Constitución impone asimismo “el deber de atender al desarrollo de todos los sectores económicos” en su artículo 130.1, precepto que está dotado de una esencial carga finalista, cual es equiparar el nivel de vida de todos los españoles y favorecer a todos los sectores económicos. En efecto, el artículo 130 es una manifestación más del Estado Social y Democrático de Derecho (artículo 1.1) y es reflejo de una de las funciones básicas de éste, la función promocional (artículo 9.2) para equiparar el nivel de vida de todos los españoles, sin olvidar el principio de solidaridad que proclama el artículo 2, conforme al cual el Estado velará por el establecimiento de un equilibrio económico adecuado y justo entre las diversas partes del territorio español.

En suma, el artículo 130 consagra la obligación de los poderes públicos de atender la modernización y desarrollo de todos los sectores de la economía y el artículo 45 hace que ello deba compaginarse con la protección del medio ambiente.

La modificación del canon hidroeléctrico que se contiene en este real decreto-ley preserva adecuadamente las garantías constitucionales en la relación entre el principio de legalidad tributaria y el límite a la facultad de dictar decretos-leyes susceptibles de afectar al deber de contribución al sostenimiento de los gastos públicos, ya que no incide en los elementos esenciales del tributo ni en la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica en el conjunto del sistema tributario. En este sentido, el Tribunal Constitucional (SSTC 35/2017, de 1 de marzo (F.J. 5.º) 100/2012, de 8 de mayo (F.J. 9) 111/1983) sostiene que el sometimiento de la materia tributaria al principio de reserva de ley (artículos 31.3 y 133.1 y 3 CE) tiene carácter relativo y no absoluto, por lo que el ámbito de regulación del decreto-ley puede penetrar en la materia tributaria siempre que se den los requisitos constitucionales del presupuesto habilitante y no afecte a las materias excluidas, que implica en definitiva la imposibilidad mediante dicho instrumento de alteración del régimen general o de los elementos esenciales de los tributos, si inciden sensiblemente en la determinación de la carga tributaria o son susceptibles de afectar así al deber general de los ciudadanos de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su riqueza mediante un sistema tributario justo.

Por todo lo expresado anteriormente, concurren de esta forma las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad, que constituyen el presupuesto habilitante exigido al Gobierno por el artículo 86.1 de la Constitución Española para dictar decretos-leyes, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional: una situación de necesidad fundamentada en datos concretos; la urgencia de las medidas que deben aplicarse respecto a esta situación de necesidad, que no puede atenderse acudiendo al procedimiento legislativo de urgencia; y la existencia de una conexión entre la situación de urgencia definida y las medidas concretas adoptadas para afrontarla.

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.22.ª de la Constitución española, que establece la competencia exclusiva del Estado en la legislación, ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando las aguas discurren por más de una Comunidad Autónoma, así como al amparo de la habilitación contenida en el artículo 149.1.14.ª que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de Hacienda Pública.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- V.1. [ORDEN HFP/633/2017, de 28 de junio](#), por la que se aprueban los modelos de poderes inscribibles en el Registro Electrónico de Apoderamientos de la Administración General del Estado y en el registro electrónico de apoderamientos de las Entidades Locales y se establecen los sistemas de firma válidos para realizar los apoderamientos apud acta a través de medios electrónicos (BOE 04/07/2017)
- V.2. [RESOLUCIÓN de 14 de julio de 2017](#), de la Secretaría General de Administración Digital, por la que se establecen las condiciones de uso de firma electrónica no criptográfica, en las relaciones de los interesados con los órganos administrativos de la Administración General del Estado y sus organismos públicos (BOE 18/07/2017)
- V.3. [RESOLUCIÓN de 12 de julio de 2017](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso entre miembros del Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por Resolución de 12 de junio de 2017, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos (BOE 21 de julio de 2017)
- V.4.- [RESOLUCIÓN de 12 de julio de 2017](#), de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por la Resolución de 12 de junio de 2017 (BOE 21 de julio de 2017)
- V.5. [RESOLUCIÓN de 11 de julio de 2017](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se modifica la de 30 de junio de 2008, por la que se aprueba el cuadro de sustituciones de Registradores (BOE 21 de julio de 2017)

- V.6. RESOLUCIÓN de 11 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se modifica la de 30 de junio de 2008, por la que se aprueba el cuadro de sustituciones de Registradores (BOE 21/07/2017)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/07/21/pdfs/BOE-A-2017-8603.pdf>