

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



191

ENERO-FEBRERO

2018

BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

DIRECTOR

RAFAEL ARNAIZ RAMOS

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. 191

ENERO-FEBRERO DE 2018



Decanato Autonómico de los Registradores
de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles 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	30
	María Tenza Llorente	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/6/2018, de 8 de enero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por R. J. R. S. contra la calificación que deniega la inscripción de una escritura de entrega de legado, del registrador de la propiedad de Salou. ENTREGA DE LEGADOS: FACULTAD DE UNO SOLO DE LOS COHEREDEROS PARA SU ENTREGA (DOGC 16/01/2018).....	31
	RESOLUCIÓ JUS/6/2018, de 8 de gener, dictada en el recurs governatiu interposat per R. J. R. S. contra la qualificació que denega la inscripció d'una escritura de lliurament de llegat, del registrador de la propietat de Salou. LLIURAMENT DE LLEGATS: FACULTAT D'UN SOL DELS COHEREUS PER A LA SEVA ENTREGA (DOGC 16/01/2018).....	34
I.2.	RESOLUCIÓN JUS/126/2018, de 24 de enero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Castelló d'Empúries, E. M. G.-G., contra la calificación que deniega la inscripción de la extinción del pacto de supervivencia por cese de pareja de hecho, del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Roses. EXTINCIÓN PACTO DE SUPERVIVENCIA SUJETO A LEGISLACIÓN FRANCESA (DOGC 07/02/2018).....	37
	RESOLUCIÓ JUS/126/2018, de 24 de gener, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Castelló d'Empúries, E. M. G.-G., contra la qualificació que denega la inscripció de l'extinció del pacte de supervivència per cessament de parella de fet, del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 2 de Roses. EXTINCIÓ PACTE DE SUPERVIVÈNCIA SUBJECTE A LEGISLACIÓ FRANCESA (DOGC 07/02/2018).....	40
II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....	43
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández B. Pedro Ávila Navarro	
II.A.	Basilio Javier Aguirre Fernández	44
II.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)..... Registro de Córdoba n.º 3 SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES	44

II.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)	45
	Registro de Manises OBRA NUEVA: REQUISITOS FINAL DE OBRA OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL	
II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)	47
	Registro de La Bañeza EXPEDIENTE DEL ART. 201 DE LA LH: ÁMBITO	
II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)	48
	Registro de Alicante n.º 4 ANOTACIÓN DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO	
II.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)	49
	Registro de Alicante n.º 4 ANOTACIÓN DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO	
II.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)	50
	Registro de Requena PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE	
II.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)	51
	Registro de Sanlúcar la Mayo n.º 2 PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR	
II.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)	51
	Registro de Zaragoza n.º 3 SOCIEDADES MERCANTILES: EFICACIA FRENTE A TERCEROS DEL CESE DE UN ADMINISTRADOR	
II.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)	53
	Registro de Majadahonda n.º 2 HERENCIA: ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR DESIGNADO POR EL TESTADOR PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEJADOS A UN MENOR	
II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)	55
	Registro de Roquetas de Mar n.º 1 HIPOTECA: CANCELACIÓN	

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	55
Registro de Mula	
<i>HIPOTECA: CANCELACIÓN EN LOS CASOS DE FUSIONES BANCARIAS</i>	
II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	56
Registro de Madrid n.º 5	
<i>PUBLICIDAD FORMAL: INFORMACIÓN SOBRE EL PRECIO DE UNA COMPRA</i>	
II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	58
Registro de La Palma del Condado	
<i>SEGREGACIÓN: DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD</i>	
<i>SEGREGACIÓN: REALIZADA SOBRE UNA FINCA DISCONTÍNUA</i>	
<i>SEGREGACIÓN: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO</i>	
II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	59
Registro de Telde n.º 1	
<i>PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR EN LOS CASOS DE TRANSMISIÓN DE CUOTAS INDIVISAS</i>	
II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	61
Registro de Telde n.º 1	
<i>PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR EN LOS CASOS DE TRANSMISIÓN DE CUOTAS INDIVISAS</i>	
II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	63
Registro de Telde n.º 1	
<i>PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR EN LOS CASOS DE TRANSMISIÓN DE CUOTAS INDIVISAS</i>	
II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)	65
Registro de Lucena n.º 1	
<i>DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: PRINCIPIO DE SUBROGACIÓN REAL EN RELACIÓN CON EL CARÁCTER PRIVATIVO O PRIVATIVO POR CONFESIÓN DE LOS BIENES</i>	
II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)	65
Registro de Palma de Mallorca n.º 8	
<i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN</i>	

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)	67
Registro de Tremp <i>FINCA REGISTRAL</i> : FINCA QUE FIGURA INSCRITA SIN EXPRESIÓN DE SU SUPERFICIE	
II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)	69
Registro de Madrid n.º 20 <i>RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL</i> : NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL DE LOS ACTOS QUE LO MODIFICAN O AFECTEN	
II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)	69
Registro de Betanzos <i>HIPOTECA</i> : CANCELACIÓN POR CADUCIDAD Y POR PRESCRIPCIÓN	
II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)	70
Registro de Benabarre <i>DERECHO FORAL ARAGONÉS</i> : DESIGNACIÓN DE HEREDERO POR FIDUCIARIO	
II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)	71
Registro de Marbella n.º 4 <i>SOCIEDADES MERCANTILES</i> : ADMINISTRADOR CON CARGO NO INSCRITO	
II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	71
Registro de A Coruña n.º 5 <i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : ÁMBITO <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA</i> : HERENCIA YACENTE	
II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	72
Registro de Ayamonte <i>CENSO ENFITÉUTICO</i> : CANCELACIÓN DEL CENSO Y CONSOLIDACIÓN DEL PLENO DOMINIO	
II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	74
Registro de La Línea de la Concepción <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA</i> : NO ES ANOTABLE LA DEMANDA DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA</i> : CAUCIÓN	

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	75
Registro de Pastrana-Sacedón	
<i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 DE LA LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	76
Registro de Santander n.º 4	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DEL CAUSANTE POR DEUDAS DEL HEREDERO</i>	
II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	77
Registro de Azpeitia	
<i>VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: APLICACIÓN DEL ART. 1320 CC</i>	
II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	77
Registro de Infiesto	
<i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 DE LA LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	79
Registro de Cervera	
<i>TERCERÍA DE MEJOR DERECHO: POSICIÓN DEL TERCERISTA</i>	
II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)	80
Registro de Barakaldo	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE</i>	
II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)	81
Registro de Córdoba n 2	
<i>BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: FORMA DE ACREDITAR LA CONDICIÓN DE HEREDEROS FORZOSOS DEL CONFESANTE</i>	
II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)	82
Registro de Algeciras n 2	
<i>REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA EN LA INSCRIPCIÓN</i>	

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)	83
Registro de Alicante n 4 <i>HERENCIA: NECESIDAD DE LA APROBACIÓN JUDICIAL CUANDO INTERVENE UN TUTOR</i>	
II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 19 DE ENERO DE 2018)	83
Registro de Concentaina <i>DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	85
Registro de Torrelaguna <i>HERENCIA: PARTICIÓN CUANDO SE HA EJERCIDO EL RETRACTO DE COHEREDEROS</i>	
II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	86
Registro de Caspe <i>AGRUPACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA</i>	
II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	86
Registro de Madrid n.º 5 <i>PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS</i>	
II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	87
Registro de Moguer <i>ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN DOCUMENTO PRIVADO: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL CONTRATANTE FALLECIDO</i>	
II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	88
Registro de Palafrugell <i>URBANISMO: CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN REAL DERIVADA DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN</i>	
II.A. 42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	89
Registro de Madrid n.º 2 <i>COLEGIOS PROFESIONALES: ÓRGANO COMPETENTE PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES</i>	

II.A. 43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	90
Registro de Sevilla n.º 1	
<i>PACTO DE RESERVA DE DOMINIO: EFECTOS E INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	91
Registro de Sueca	
<i>HERENCIA: FACULTADES DEL CONTADOR PARTIDOR</i>	
II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	92
Registro de Madrid n.º 24	
<i>DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	93
Registro de Sevilla n.º 3	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	93
Registro de Tarragona n.º 1	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PRORROGADAS ANTES DE LA LEY 1/2000</i>	
II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	94
Registro de Betanzos	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD</i>	
II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	95
Registro de Inca n.º 2	
<i>RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	96
Registro de Granada n.º 9	
<i>PLUSVALÍA: MEDIOS PARA LEVANTAR EL CIERRE REGISTRAL</i>	
II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	97
Registro de Mijas n.º 1	
<i>RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	97
Registro de Cuenca <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CORRESPONDENCIA ENTRE EL TÍTULO INMATRICULADOR Y EL ANTETÍTULO</i>	
II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	98
Registro de Arrecife <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO AFECTANDO AL DERECHO DE USO EXCLUSIVO SOBRE ELEMENTOS COMUNES QUE CORRESPONDE A UN ELEMENTO PRIVATIVO</i>	
II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	100
Registro de Vitigudino <i>REFERENCIA CATASTRAL: CONSTANCIA EN LA INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	100
Registro de Redondela-Ponte Caldelas <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)	101
Registro de Granada n.º 1 <i>DERECHO DE TRANSMISIÓN: TÍTULO SUCESORIO DEL TRANSMITEMTE</i>	
II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)	102
Registro de Granada n.º 2 <i>HIPOTECA: CAUSA DE LA CANCELACIÓN</i>	
II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)	102
Registro de Moguer <i>DERECHO DE TRANSMISIÓN: NATURALEZA Y NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE</i>	
II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 01 DE FEBRERO DE 2018)	103
Registro de Getafe n.º 1 <i>CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN</i>	

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 01 DE FEBRERO DE 2018)	105
Registro de San Javier n.º 2	
<i>ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES Y CONSIGNACIÓN A FAVOR DE LOS TITULARES DE LAS MISMAS</i>	
II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	106
Registro de Redondela-Ponte Caldelas	
<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	107
Registro de Falset	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER ORDENADA POR LA AGENCIA TRIBUTARIA COMO MEDIDA CAUTELAR: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD</i>	
II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	108
Registro de San Javier n.º 1	
<i>PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS AL EMITIR UNA CERTIFICACIÓN TELE-MÁTICA</i>	
II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	109
Registro de Badajoz n.º 1	
<i>INMATRICULACIÓN CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ART. 206 LH: FINCA YA INMATRICULADA</i>	
II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	109
Registro de Madrid n.º 37	
<i>PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS</i>	
II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	110
Registro de Jaén n.º 1	
<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: CIRCUNSTANCIAS BASADAS EN EL ESTADO CIVIL</i>	
II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	111
Registro de Cambados	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DE AQUELLA CONTRA LA QUE SE DIRIGE EL PROCEDIMIENTO</i>	

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	112
Registro de A Coruña n.º 3	
<i>HERENCIA: APLICABILIDAD DEL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL ART. 1057.3 DEL CC A LA HERENCIAS SUJETAS AL DERECHO FORAL GALLEGO</i>	
II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	113
Registro de Sepúlveda-Riaza	
<i>EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS</i>	
II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	114
Registro de Cangas	
<i>DOCUMENTOS JUDICALES: DETERMINACIÓN DE LOS ASIENTOS QUE HAN DE SER CANCELADOS</i>	
II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	114
Registro de Vélez-Málaga n.º 1	
<i>ACTO DE CONCILIACIÓN ANTE EL REGISTRADOR: ALCANCE Y REQUISITOS DEL ART. 103 BIS LH</i>	
II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	116
Registro de Cartagena n.º 3	
<i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)	116
Registro de Getafe n.º 1	
<i>HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE CLÁUSULAS ABUSIVAS</i>	
<i>PODER: INTERPRETACIÓN DEL 1713 DEL CC</i>	
II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)	118
Registro de Hoyos	
<i>HERENCIA: NECESIDAD DE PROTOCOLIZAR LA PARTICIÓN JUDICIAL CONCLUIDA SIN OPOSICIÓN</i>	
II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)	119
Registro de Navalcarnero n.º 2	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: PLANTA DE GARAJE DISTRIBUIDA EN CUOTAS CON ADSCRIPCIÓN DE USO</i>	

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)	119
Registro de Esplugues de Llobregat <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DE AQUELLA CONTRA LA QUE SE DIRIGE EL PROCEDIMIENTO</i>	
II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)	121
Registro de Icod de los Vinos <i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2018)	121
Registro de Manzanares <i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)	122
Registro de Esplugues de Llobregat <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)	123
Registro de Coria <i>CONJUNTOS INMOBILIARIOS: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL SOBRE UN SOLAR QUE ES ELEMENTO PRIVATIVO DE OTRA PROPIEDAD HORIZONTAL</i>	
II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)	125
Registro de Oliva <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR</i>	
II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)	126
Registro de Lorca n.º 1 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i> <i>RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA</i>	
II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)	127
Registro de Barcelona n.º 4 <i>HIPOTECA: CÓMPUTO DE LOS CINCO AÑOS DEL ART. 114 DE LA LH</i>	

II.B.	Pedro Ávila Navarro	128
II.B.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017).....	128
	<i>Sociedad anónima:</i> Disolución y liquidación: En la liquidación no es necesario acuerdo de la junta general para enajenación de activos esenciales	
II.B.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017).....	128
	<i>Obra nueva:</i> El certificado de eficiencia energética es exigible también al autopromotor	
	<i>Obra nueva:</i> La certificación técnica de fin de obra por «cualquier otro técnico» necesita visado colegial	
	<i>Obra nueva:</i> La declaración parcial requiere referencia a la terminación de los elementos comunes	
	<i>Obra nueva:</i> La exención del seguro al autopromotor no es aplicable a la declaración de tres viviendas por sendos propietarios	
	<i>Obra nueva:</i> Requisitos de la declaración de «comunidad valenciana»	
II.B.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017).....	130
	<i>Descripción de la finca:</i> El expediente del art. 201 LH puede aplicarse a finca en la que exista una edificación	
	<i>Descripción de la finca:</i> El expediente del art. 201 LH puede rectificar una edificación cumpliendo los requisitos urbanísticos	
	<i>Obra nueva:</i> Requisitos para la declaración o rectificación en el expediente del art. 201 LH	
II.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017).....	130
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Para embargar el derecho hereditario debe acreditarse el derecho del heredero	
II.B.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017).....	132
	<i>Herencia:</i> Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y administración de la herencia	
II.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017).....	132
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
II.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017).....	133
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Ineficacia frente a tercero del cese de administrador no publicado en el «BORME»	

II.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)	133
	<i>Menores e incapacitados:</i> La madre excluida de la administración representa a su hija en la partición	
II.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)	134
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: No puede hacerse por mero consentimiento formal, pero sí por renuncia al derecho	
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Renunciada la hipoteca, son indiferentes las vicisitudes del crédito garantizado	
II.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	134
	<i>Hipoteca:</i> La cancelación otorgada por la sociedad absorbida vincula a la absorbente	
II.B.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	136
	<i>Publicidad registral:</i> El interés para la consulta del Registro	
	<i>Publicidad registral:</i> La constancia en la certificación del precio de una compraventa	
	<i>Publicidad registral:</i> La inclusión de una inscripción no vigente	
II.B.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	137
	<i>División y segregación:</i> Las parcelas segregadas deben corresponderse con las que resultan de la licencia	
	<i>División y segregación:</i> La superficie total de la finca resto queda determinada por la de las parcelas que la forman	
	<i>División y segregación:</i> No puede resultar una finca discontinua con parcelas inferiores a la unidad mínima	
	<i>División y segregación:</i> La formación de finca discontinua exige conexión de dependencia o servicio común	
	<i>División y segregación:</i> La licencia municipal no es suficiente para parcelación en suelo rústico	
II.B.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	138
	<i>División y segregación:</i> Presunción de parcelación ilegal por venta de partes indivisas	
II.B.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	139
	<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	140
<i>Obra nueva:</i> Debe suspenderse la inscripción de la obra en suelo no urbanizable especial	
II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	140
<i>Descripción de la finca:</i> La extensión superficial es exigible en cualquier caso	
<i>Descripción de la finca:</i> La constancia de extensión superficial de finca inscrita sin ella requiere de los expedientes de los arts. 199 o 201 LH	
<i>Obra nueva:</i> La constancia de extensión superficial de edificación inscrita sin ella requiere de los requisitos urbanísticos	
<i>Descripción de la finca:</i> La constancia de extensión superficial de finca inscrita sin ella no puede exigirse al embargante o demandante	
II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	141
<i>Separación y divorcio:</i> El divorcio debe inscribirse en el Registro Civil antes que la disolución de gananciales en el de la Propiedad	
II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	141
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación	
II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	142
<i>Herencia:</i> La fiducia aragonesa puede marcar el destino de los bienes heredados, pero no de los del heredero	
II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	142
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Es válida la actuación del administrador aún no inscrito	
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: La actuación del administrador aún no inscrito requiere acreditar la legalidad y existencia de la representación	
II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	143
<i>Herencia:</i> Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y administración de la herencia	
II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	143
<i>Censo enfiteútico:</i> Medios de cancelación del dominio directo en favor del útil	

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	144
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real	
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> La caución para medidas cautelares no es calificable por el registrador	
II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	145
<i>Exceso de cabida:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	145
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> En procedimiento contra herederos del titular ha de acreditarse la sucesión	
<i>Herencia:</i> La anotación preventiva de derecho hereditario requiere justificación de la cualidad de heredero	
II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	146
<i>Hipoteca:</i> Necesidad del consentimiento del cónyuge para la hipoteca de vivienda familiar	
II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	146
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral	
<i>Descripción de la finca:</i> No puede coordinarse una sola representación gráfica con tres fincas registrales	
<i>Descripción de la finca:</i> No puede coordinarse una representación gráfica con oposición de un titular	
<i>Exceso de cabida:</i> Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una inmatriculación	
II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	147
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Todo el precio del remate está afecto al proceso y a la tercería de mejor derecho	
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> El Registrador no debe calificar la aplicación del precio del remate	
II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)	149
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> Debe suspenderse la inscripción de finca no inscrita en favor de los transmitentes	

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)	150
<i>Bienes gananciales:</i> Justificación de los legitimarios que deben consentir la enajenación de gananciales «confesados»	
II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)	150
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas en la justificación de la referencia catastral	
II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)	151
<i>Herencia:</i> La partición realizada por el tutor requiere aprobación judicial	
II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 19 DE ENERO DE 2018)	151
<i>Separación y divorcio:</i> La atribución de vivienda familiar a los hijos debe hacerse sin plazo	
<i>Separación y divorcio:</i> Adjudicación de la vivienda familiar «provisionalmente»	
<i>Separación y divorcio:</i> Casos, según la propiedad de la vivienda familiar	
II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	152
<i>Herencia:</i> En la partición no es necesaria la concurrencia del heredero que vendió su derecho hereditario	
II.B. 35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	153
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas registrales no admisibles en cuanto a representación gráfica catastral	
II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	153
<i>Publicidad registral:</i> El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial	
<i>Publicidad registral:</i> La inclusión de una inscripción no vigente	
II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	154
<i>Herencia:</i> El legitimario debe concurrir a la elevación a público de los contratos otorgados por el causante	
II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	154
<i>Urbanismo:</i> Caducidad de la nota de afección a los costes de urbanización	
II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	155
<i>Colegio profesional:</i> Las funciones administrativas de la junta de gobierno incluyen la compra de inmuebles	

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	155
<i>Compraventa:</i> Denegación de la inscripción de la resuelta por incumplimiento de la condición suspensiva	
II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	156
<i>Herencia:</i> Partición y adjudicaciones: El pago de legítima en dinero como facultad, no obligación, del heredero	
II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	156
<i>Separación y divorcio:</i> La atribución de vivienda familiar a los hijos menores debe hacerse sin plazo	
<i>Separación y divorcio:</i> La atribución de vivienda familiar a los hijos menores no se altera por su mayoría de edad	
<i>Separación y divorcio:</i> Debe identificarse la vivienda familiar y los hijos a los que se atribuye	
II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	157
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<i>Arrendamiento financiero:</i> No puede embargarse la opción de compra separadamente del arrendamiento	
II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	157
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada	
II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	158
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	158
<i>Exceso de cabida:</i> No puede registrarse con dudas fundadas sobre identidad de la finca	
<i>Exceso de cabida:</i> Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una alteración registral	
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral	
<i>Exceso de cabida:</i> Dudas fundadas 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.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	159
<i>Impuestos:</i> En la notificación a efectos de Plus Valía debe constar la recepción por el Ayuntamiento	
II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	159
<i>Exceso de cabida:</i> No puede registrarse con dudas fundadas sobre identidad de la finca	
<i>Exceso de cabida:</i> Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una alteración registral	
<i>Exceso de cabida:</i> Dudas fundadas 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	
<i>Exceso de cabida:</i> La disminución de cabida debe justificarse como el exceso	
II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	160
<i>Inmatriculación:</i> En la del art. 205 LH es necesaria la identidad en las descripciones de los dos títulos	
II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	161
<i>Propiedad horizontal:</i> La modificación que afecta al dominio de cada propietario requiere consentimiento individualizado de todos	
<i>Propiedad horizontal:</i> La modificación que afecta al uso exclusivo de un elemento común requiere consentimiento de su titular	
<i>Propiedad horizontal:</i> La modificación que vincula sendos trasteros a cada piso requiere consentimiento individualizado de todos	
II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	161
<i>Referencia catastral:</i> Dudas de identidad de la finca por superficie superior al 10% y números de polígono y parcela	
II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	162
<i>Exceso de cabida:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción	
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta	
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)	163
<i>Herencia:</i> En la partición es necesario acreditar el título sucesorio del heredero transmitente	

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)	163
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: No puede hacerse por mero consentimiento formal, pero sí por renuncia al derecho	
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Renunciada la hipoteca, son indiferentes las vicisitudes del crédito garantizado	
II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)	163
<i>Herencia:</i> Los legitimarios del primer causante deben intervenir en la partición de su herencia	
II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 01 DE FEBRERO DE 2018)	164
<i>Concurso de acreedores:</i> Requisitos de la enajenación de bienes hipotecados en subasta notarial	
II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 01 DE FEBRERO DE 2018)	165
<i>Opción de compra:</i> Casos en que no hay que consignar el precio para cancelar cargas posteriores	
II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	166
<i>Rectificación del Registro:</i> La de errores materiales o de concepto requiere acuerdo del registrador	
<i>Obra nueva:</i> La inscripción según el art. 28.4 RDLeg. 7/2015 requiere solicitud del interesado	
II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	167
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La anotación de embargo cautelar en favor de la Hacienda dura 4 años	
II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	168
<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> No es necesario justificar la representación del solicitante cuando se trata de actuación profesional	
<i>Publicidad registral:</i> La solicitud de certificación ha de ser motivada	
<i>Publicidad registral:</i> La autenticidad de la firma de la solicitud puede acreditarse por medios telemáticos	
II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	169
<i>Inmatriculación:</i> No puede hacerse con indicios de que la finca está ya inmatriculada	

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	169
<i>Prohibición de disponer:</i> Efectos de la prohibición según sus diversos casos	
II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	170
<i>Bienes gananciales:</i> Rectificación de inscripción de un bien presuntivamente ganancial en favor de soltero	
II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	171
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado	
II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	171
<i>Herencia:</i> Concurrencia de los trámites del art. 1057 C.c. con los de la Ley gallega	
II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	172
<i>Reanudación del tracto:</i> No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral	
<i>Reanudación del tracto:</i> Procede el expediente cuando se ha adquirido de heredero no único del titular registral	
<i>Obra nueva:</i> Puede constar en el auto judicial de reanudación del tracto, pero cumpliendo los requisitos urbanísticos	
II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	173
<i>Permuta:</i> Resolución de la de suelo por unidad de obra, asientos que deben cancelarse	
<i>Documento judicial:</i> Debe indicar los asientos que tienen que cancelarse, salvo que resulte claramente de la resolución	
II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	174
<i>Expediente de conciliación:</i> Procede en materia inmobiliaria aunque no sea inscribible el eventual acuerdo	
<i>Expediente de conciliación:</i> Es inscribible sin escritura el documento de conciliación resultante	
<i>Transacción:</i> Es inscribible el documento resultante de la conciliación registral	
II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	176
<i>Inmatriculación:</i> No puede hacerse con dudas motivadas del registrador sobre la identidad de la finca	

Inmatriculación: Las dudas sobre si la finca está inscrita ya no pueden resolverse por los arts. 300 y 306 RH

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)	176
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Aplicación según las circunstancias de las normas de defensa de consumidores	
<i>Hipoteca:</i> Intereses: No puede calificarse el carácter abusivo de los intereses remuneratorios	
<i>Calificación registral:</i> De cláusulas abusivas en la hipoteca	
<i>Representación:</i> El poder general autoriza para hipotecar	
II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)	177
<i>Herencia:</i> La partición judicial sin oposición debe protocolizarse	
II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)	178
<i>Propiedad horizontal:</i> La alteración de la comunidad sobre el garaje requiere acuerdo de todos sus titulares	
II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)	178
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado	
II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)	179
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta	
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
<i>Exceso de cabida:</i> Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una alteración registral	
<i>Exceso de cabida:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO 2018)	179
<i>Descripción de la finca:</i> Solicitada inscripción de representación gráfica, está justificado el expediente del art. 199 LH	
<i>Descripción de la finca:</i> La legitimación de los colindantes en el procedimiento del art. 199 LH es de apreciación por el registrador	
<i>Exceso de cabida:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción	
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta	

Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

Exceso de cabida: No puede registrarse con dudas fundadas sobre identidad de la finca

II.B.76.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO 2018)	180
	<i>Documento judicial:</i> Inscripción de sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral	
II.B.77.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)	180
	<i>Herencia:</i> Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y administración de la herencia	
II.B.78.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)	181
	<i>Propiedad horizontal:</i> Declaración de obra y subcomunidad sobre un solar que es elemento privativo de otra propiedad horizontal	
	<i>Propiedad horizontal:</i> Acuerdos y actos posteriores: Documentación y representación de la junta por el libro de actas	
II.B.79.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)	182
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
II.B.80.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)	182
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50% del valor de tasación	
	<i>Calificación registral:</i> El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento ejecutivo	
II.B.81.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)	183
	<i>Hipoteca:</i> Intereses: Los plazos de garantía por interés ordinario y de demora se computan separadamente	
III	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES	184
	Pedro Ávila Navarro	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)	185
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría	

III.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)	185
	<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: La «cláusula de arrastre» requiere consentimiento unánime de los socios	
III.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 Y 7 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 28 Y 29 DE DICIEMBRE DE 2017)	186
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Debe constar el periodo de pago a acreedores o el motivo que lo excuse	
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: El estado de cambios en el patrimonio neto no es exigible en los modelos abreviado y de pymes	
	<i>Recurso gubernativo:</i> No procede para impugnación de honorarios registrales	
	<i>Calificación registral:</i> El registrador no está vinculado por las calificaciones de otros registradores ni por las suyas	
III.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	190
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Admisión de certificación que no está firmada en todas sus hojas	
III.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	191
	<i>Representación:</i> Posibilidad de poderes bajo condición o a término	
III.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)	192
	<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
	<i>Calificación registral:</i> El registrador mercantil debe considerar los documentos presentados y los relacionados con ellos	
III.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	192
	<i>Registro Mercantil:</i> Necesidad de claridad en los datos que han de ser inscritos	
III.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)	193
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría	
III.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)	193
	<i>Registro Mercantil:</i> Posibilidad de inscripción parcial con supresión de cláusulas puramente potestativas	
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: Admisión de la convocatoria por «medio fehaciente»	

III.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)	194
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Debe constar el periodo de pago a acreedores o el motivo que lo excuse	
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: El dato sobre periodo de pago a acreedores no es exigible en sociedad inactiva	
III.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)	194
	<i>Sociedad profesional:</i> Procedencia del cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007	
	<i>Sociedad limitada:</i> Aumento de capital: Debe constar la fecha de los créditos que se compensan	
III.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	195
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: Es posible establecer estatutariamente el voto a distancia anticipado	
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: El presidente puede determinar qué asuntos del orden del día pueden considerarse	
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: Los estatutos pueden condicionar la asistencia de terceros a la autorización de la junta	
	<i>Sociedad limitada:</i> Consejo de administración: Es posible establecer estatutariamente el voto a distancia anticipado	
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: La dispensa de actividades de competencia no es inscribible ni calificable	
III.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	196
	<i>Sociedad profesional:</i> Procedencia del cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007	
III.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	197
	<i>Recurso gubernativo:</i> Procedencia de rectificación de la nota al pie del título	
III.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)	197
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: La aplicación del resultado solo procede con resultado del ejercicio positivo	
III.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)	198
	<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: La creación de participaciones privilegiadas puede requerir consentimiento de todos los socios	
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: Insuficiencia el orden del día que no especifica la creación de participaciones privilegiadas	

Sociedad limitada: Participaciones: Es necesaria la determinación o determinabilidad de las prestaciones accesorias

Sociedad limitada: Aumento de capital: El derecho de preferente asunción no se vulnera porque las participaciones sean privilegiadas

III.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	199
	<i>Anotación preventiva de demanda:</i> La de impugnación de acuerdos no necesita previa inscripción de estos	
	<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Procede cuando no es contradictoria con asiento de presentación anterior	
III.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	200
	<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho	
	<i>Rectificación del Registro:</i> Rectificación por hechos susceptibles de prueba por documentos fehacientes	
III.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)	201
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta general: La convocatoria y su complemento son competencia del consejo de administración	
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta: El acta notarial de junta ha de ser requerida por el órgano de administración	
III.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)	202
	<i>Sociedad profesional:</i> La certificación de acuerdos de la junta no requiere el nombre de los socios profesionales	
III.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO 2018)	203
	<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: Carácter imperativo	
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: No puede adoptarse el acuerdo por un cuórum inferior al exigido estatutariamente	
III.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO 2018)	203
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: No puede preverse para ningún caso la actuación individual de los administradores mancomunados	
III.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO 2018)	204
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Elevación a público de un acuerdo por administrador mancomunado	

IV	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA.....	206
	María Isabel de la Iglesia Monje	
IV.1.	PROYECTOS DE LEY	207
	• Proyecto de Ley por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad (procedente del Real Decreto-Ley 18/2017, de 24 de noviembre). (121/000015) Presentado el 13/12/2017, calificado el 19/12/2017	207
	• Proyecto de Ley por la que se prorrogan y aprueban diversas medidas tributarias y otras medidas urgentes en materia social (procedente del Real Decreto-Ley 20/2017, de 29 de diciembre). (121/000016)	211
	• Proyecto de Ley de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores (procedente del Real Decreto-Ley 21/2017, de 29 de diciembre). (121/000017)	213
V	NOVEDADES LEGISLATIVAS	216
V.1.	REAL DECRETO 62/2018, de 9 de febrero, por el que se modifica el Reglamento sobre la instrumentación de los compromisos por pensiones de las empresas con los trabajadores y beneficiarios, aprobado por el Real Decreto 1588/1999, de 15 de octubre, y el Reglamento de planes y fondos de pensiones, aprobado por el Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (BOE 10/02/2018).....	217
V.2.	RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 298 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 22 de enero de 2018, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos (BOE 28/02/2018)	217
V.3.	RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2018, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se resuelve el concurso n.º 298 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por la Resolución de 22 de enero de 2018 (BOE 28/02/2018)	217
V.4.	RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2018, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se modifica la de 3 de mayo de 2017, por la que se establecen las condiciones para la adhesión de las comunidades autónomas y entidades locales a la plataforma GEISER/ORVE, como mecanismo de acceso al registro electrónico y al sistema de interconexión de registros (BOE 02/03/2018)	217

VI	NOTICIAS DE INTERÉS.....	218
VI.1.	El pasado día 01 de febrero de 2018, tuvo lugar en el Salón de Actos del Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña, un seminario sobre “La cesión de créditos hipotecarios. Especial incidencia del nuevo artículo 569.28.2 del Código Civil de Cataluña sobre su inscripción y ejecución”, organizado por el Servicio de Estudios Registrales de Cataluña	219
VI.2.	El pasado día 15 de febrero de 2018, tuvo lugar un Seminario conjunto entre la Delegación Especial de la AEAT en Cataluña y los Registradores de Cataluña sobre “Temas relativos a anotación preventivas de embargo e hipotecas constituidas a favor de la AEAT”	220

I

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS

María Tenza Llorente

I.1.

RESOLUCIÓN JUS/6/2018, de 8 de enero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por R. J. R. S. contra la calificación que deniega la inscripción de una escritura de entrega de legado, del registrador de la propiedad de Salou. ENTREGA DE LEGADOS: FACULTAD DE UNO SOLO DE LOS COHEREDEROS PARA SU ENTREGA (DOGC 16/01/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=806316&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura pública por medio de la cual uno de los coherederos que aceptó la herencia entrega el inmueble al legatario designado por el testador.

El registrador suspende la inscripción por dos defectos: por no haber aportado junto al documento la escritura de aceptación de herencia y por no acreditarse la falta de aceptación de los otros llamados a la herencia o, en su defecto, la previa notificación a estos de su voluntad de realizar la entrega del legado.

El interesado interpone recurso gubernativo contra la calificación. El registrador mantiene la calificación negativa y eleva el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas estima el recurso y revoca la nota.

Por lo que respecta al fondo del recurso, la Dirección General de Derecho considera que el artículo 411-9.4 faculta expresamente a cualquiera de los herederos que haya aceptado la herencia para entregarlos al legatario, convirtiendo a este en una de las personas legitimadas para cumplir los legados a que se refiere el artículo 427-22. Por ello, no cabe entrar en consideraciones *lege ferenda* sobre el contenido de esta disposición legal sobre el posible perjuicio a los legitimarios o de los herederos con derecho a detraer la cuarta falcidia. Pone de manifiesto que el artículo 411-9 constituye una novedad en el Ordenamiento jurídico catalán encaminada a favorecer el cumplimiento de la voluntad del testador. Asimismo, relaciona este precepto con la distinción que efectúa el artículo 427-10 del Libro IV entre los legados de eficacia real y los legados de eficacia obligacional. Aun así y aunque los legados tengan eficacia real, no por ello puede el legatario ocupar por su propia autoridad la cosa legada si no se encuentra en uno de los supuestos del artículo 427-22.4. Por último, interpreta la concreta cláusula testamentaria conforme a la voluntad del testador y a la finalidad de aquella, pues indicaba que los bienes propios del testador se legaban *con plena disposición*, expresión a su juicio desafortunada que considera que podría ser equivalente a *facultad de tomar posesión*, a fin de dotarla de eficacia.

Por último, en lo que respecta al procedimiento, considera que es competente, pese a que la Dirección General de Registros y Notariado confirmó una nota de calificación por la Resolución de 9 de junio de 2017 para un supuesto de escritura de aceptación y adjudicación de legado otorgada únicamente por la legataria haciendo uso, según manifestaba, de la facultad de disposición

contenida en el testamento, sin concurso de los herederos. Se basa en una interpretación conjunta de los artículos 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, el artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía y la Sentencia del Tribunal Constitucional 4/2014, de 16 de enero. Concluye que la simple invocación de una norma hipotecaria como el artículo 81 del Reglamento Hipotecario no puede prevalecer sobre la cuestión de fondo discutida.

COMENTARIO.

En cuanto al fondo, el apartado II de la Exposición de Motivos del Libro IV señala ya que *entre las novedades sustantivas, es remarcable la regulación, en el supuesto de herencia yacente, de las consecuencias que produce la aceptación de alguno de los coherederos, si existen otros que no se han pronunciado aun. En este caso, se entiende que la situación de yacencia se extingue y el libro cuarto opta por atribuir la administración ordinaria de la herencia a quienes aceptan, a la espera de que el resto también lo haga o se frustren los llamamientos*. Esta novedad, plasmada en el artículo 411-9 del Código, es aplicada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Cuarta) 421/2016, de 29 de junio¹, la cual considera que las facultades de administración y entrega de legados del heredero que acepta la herencia comprende los supuestos de aceptación tácita de herencia establecidos por el artículo 461-5 del Libro IV. Por ello, si un heredero efectúa cualesquiera de ellos, el legatario está legitimado para exigir la entrega al heredero gravado. En el ámbito registral, la apreciación de dicha circunstancia es difícil en sede de calificación, ex artículo 18 de la Ley Hipotecaria. No obstante, la Resolución de fecha 19 de julio de 2016 (fundamento de Derecho cuarto), citando la Resolución de 19 de septiembre de 2002, facilita (al amparo de los artículos 999 y 1000 del Código Civil) la aceptación tácita de la herencia, pues ha de entenderse que existe tal aceptación tácita si se da cualquier actuación del heredero que implique la voluntad de aceptar, como sería la simple solicitud de inscripción de los bienes adjudicados. Por su parte, el fundamento de Derecho segundo de la Resolución de la Dirección General de Derecho de 17 de marzo de 2008 señaló, bajo la vigencia del artículo 19 del Código de Sucesiones 40/1991, de 30 de diciembre, considera que *la aceptación tácita es la que deriva de un comportamiento de la persona llamada a la herencia que, interpretado de acuerdo con la buena fe y con los usos, permite concluir que está la voluntad de adquirir la herencia*. En definitiva, como señala la Sentencia 44/2014 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña², para ostentar la legitimación pasiva en estos casos se precisa una asunción de derechos y obligaciones como tal heredero. Por lo tanto, a los efectos de inscribir la escritura de entrega de legado, el artículo 81 letra c) del Reglamento Hipotecario habría que entender que cualquier heredero en caso de llamamiento a varios puede efectuarse dicha entrega, a diferencia de la interpretación que se efectúa en ámbito del Derecho Civil común en que en caso de varios herederos, se precisa el consentimiento de todos (artículos 881 y 885 del Código Civil, Resolución de 5 de abril de 2016, por todas ³). No se pronuncia la Resolución, en cambio, aunque se planteó en la nota de calificación, la necesidad de aportar la escritura de aceptación del heredero que comparecía pues en el recurso tampoco se cuestiona.

1. JUR\2016\266274, Recurso de Apelación 1038/2015. Fundamento de Derecho Cuarto. Ponente: Mireia Rios Enrich.

2. Sentencia de 1 julio 2014. RJ 2014\5528. Recurso de Casación núm.8/2014. Ponente: José Francisco Valls Gombau.

3. Debido en algunos supuestos además a la diferente naturaleza de la legítima como señala la Resolución de 9 de junio de 2017 que luego se comentará, ya que es pars bonorum, a diferencia de la legítima de Derecho civil catalán (Resolución de 12 de junio de 2014, Fundamento de Derecho Tercero, reiterada en la de fecha 16 de junio, 4 de julio, 15 de septiembre y 29 de diciembre de 2014 y 2 de marzo de 2015 (Fundamento Noveno) o 16 de octubre de 2015 (fundamento de Derecho sexto) y 5 y 18 de julio de 2016 o 25 de mayo de 2017 y 22 de septiembre de 2017.

Por otra parte, se ha de poner en relación este pronunciamiento con la Resolución de 9 de junio de 2017 a que se refiere la Dirección General de Derecho. Por lo que respecta a la competencia, en el Fundamento de Derecho segundo de la Resolución, en sentido opuesto al Fundamento de Derecho Tercero de esta Resolución, el Centro Directivo se considera competente para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho, dados los términos de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009, de 28 de abril. 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, 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 el supuesto de hecho, argumenta que es competente ya que la materia discutida no era solamente de Derecho especial catalán, sino también de Derecho registral, al versar sobre el alcance y la interpretación del artículo 81 del Reglamento Hipotecario. Partiendo de esta competencia, en el Fundamento de Derecho Cuarto considera que de la interpretación conjunta de los artículos 427-22- 3 y 4 y 81 del Reglamento Hipotecario se infiere la necesidad de que el heredero entregue la cosa objeto de legado, ya que la expresión *facultad de disposición* de dicha cosa empleada por el testador no es sinónimo de facultar al legatario para tomar por sí mismo la posesión de la cosa objeto de legado.

En resumen, cualquiera de los herederos que haya aceptado puede hacer entrega del legado sin consentimiento ni notificación a los demás.

Barcelona, 16 de enero de 2018

I.1.

RESOLUCIÓ JUS/6/2018, de 8 de gener, dictada en el recurs governatiu interposat per R. J. R. S. contra la qualificació que denega la inscripció d'una escriptura de lliurament de llegat, del registrador de la propietat de Salou. LLIURAMENT DE LLEGATS: FACULTAT D'UN SOL DELS COHEREUS PER A LA SEVA ENTREGA (DOGC 16/01/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=806316&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura pública per la qual un dels cohereus que va acceptar l'herència lliura el immoble al legatari designat pel testador.

El registrador suspèn la inscripció per dos defectes: per no haver aportat l'escriptura d'acceptació d'herència i per no acreditar-se la manca d'acceptació dels altres cridats a l'herència o, si no, la prèvia notificació a aquests de la seva voluntat de realitzar el lliurament del llegat.

L'interessat interposa un recurs governatiu contra la qualificació. El registrador manté la qualificació negativa i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

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

Pel que fa al fons del recurs, la Direcció General de Dret considera que l'article 411-9.4 faculta expressament a qualsevol dels hereus que hagi acceptat l'herència per lliurar-los al legatari. Per això, aquest esdevé una de les persones legitimades per a complir els llegats a què es refereix l'article 427-22. Per això, no cal fer consideracions *lege ferenda* sobre el contingut d'aquesta disposició legal sobre el possible perjudici als legitimaris o dels hereus amb dret a la quarta falcídia. Per altra banda, considera que l'article 411-9 constitueix una novetat en l'ordenament jurídic català per facilitar el compliment de la voluntat del testador. Així mateix, relaciona aquest precepte amb la distinció que fa l'article 427-10 del llibre IV entre els llegats d'eficàcia real i els llegats d'eficàcia obligacional. Tot i així i tot i que els llegats tinguin eficàcia real, no per això pot el legatari ocupar per la seva pròpia autoritat la cosa llegada si no es troba en un dels supòsits de l'article 427-22.4. Finalment, interpreta la concreta clàusula testamentària d'acord amb la voluntat del testador i a la finalitat d'aquesta, ja indicava que els béns propis del testador es llegaven amb la *plena disposició*, expressió que encara que sigui desafortunada, conclou que podria ser equivalent a facultat de prendre possessió, per tal de dotar-la d'eficàcia.

Finalment, pel que fa al procediment, considera que és competent, tot i que la Direcció General de Registres i Notariat va confirmar una nota de qualificació mitjançant la Resolució de 9 de juny de 2017 per un supòsit d'escriptura d'acceptació i adjudicació de llegat atorgada únicament per la legatària. Aquesta gaudia de la *facultat de disposició* continguda en el testament i per això compareixia tota sola a la escriptura. La Resolució es fonamenta en una interpretació conjunta dels articles 3 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, l'article 147.2 de l'Estatut d'Autonomia i la Sentència del Tribunal Constitucional 4/2014, de 16 de gener. Conclou que la simple invoca-

ció d'una norma hipotecària com l'article 81 del Reglament hipotecari no pot prevaler sobre la qüestió de fons debatuda.

COMENTARI.

Pel que fa al fons, l'apartat II de l'exposició de motius del llibre IV fa referència, d'entre les novetats substantives, a la regulació, *en el supòsit d'herència jacent, de les conseqüències que produeix l'acceptació d'algun dels cohereus, si hi ha altres que no s'han pronunciat encara. En aquest cas, s'entén que la situació de jacència s'extingeix i el llibre quart opta per atribuir l'administració ordinària de l'herència als qui accepten, a l'espera que la resta també ho faci o es frustrin les crides*. Aquesta novetat, continguda en l'article 411-9 del Codi, és aplicada per la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona (Secció Quarta) 421/2016, de 29 de juny¹, la qual considera que les facultats d'administració i lliurament de llegats de l'hereu que accepta l'herència comprèn els supòsits d'acceptació tàcita d'herència que estableix l'article 461-5 del llibre IV. Per això, si un hereu efectua qualssevol d'ells, el legatari està legitimat per exigir el lliurament a l'hereu gravat. A l'àmbit registral, l'apreciació d'aquesta circumstància és difícil per l'abast de la qualificació, segons l'article 18 de la Llei hipotecària. No obstant això, la Resolució de 19 de juliol de 2016 (fonament de dret quart), amb referència a la Resolució de 19 de setembre de 2002, de conformitat amb els articles 999 i 1000 del Codi civil) facilita l'acceptació tàcita de l'herència, doncs s'ha d'entendre que existeix aquest tipus d'acceptació si hi ha qualsevol actuació de l'hereu que impliqui la voluntat d'acceptar, com ara seria la simple sol·licitud d'inscripció dels béns adjudicats. Per la seva banda, el fonament de dret segon de la Resolució de la Direcció General de Dret de 17 de març de 2008 va interpretar, sota la vigència de l'article 19 del Codi de Successions 40/1991, de 30 de desembre, considera que l'acceptació tàcita és la que deriva d'un comportament de la persona cridada a l'herència que, interpretat d'acord amb la bona fe i amb els usos, permet concloure que hi ha la voluntat d'adquirir l'herència. En definitiva, com assenyala la Sentència 44/2014 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya², per a ostentar la legitimació passiva en aquests casos cal una assumptió de drets i obligacions com a tal hereu. Per tant, als efectes d'inscriure l'escriptura de lliurament de llegat, l'article 81 lletra c) del Reglament Hipotecari caldria entendre que qualsevol hereu en cas de crida a diversos pot efectuar i aquest lliurament, a diferència de la interpretació que s'efectua en àmbit del Dret Civil comú en que en cas de diversos hereus, cal el consentiment de tots (articles 881 i 885 del Codi Civil, Resolució de 5 d'abril de 2016v³). Tanmateix, no es pronuncia la Resolució, tot i que es va plantejar a la nota de qualificació, sobre la necessitat d'aportar l'escriptura d'acceptació de l'hereu que compareixia perquè en el recurs tampoc no es qüestiona.

D'altra banda, s'ha de posar en relació aquest pronunciament amb la Resolució de 9 de juny de 2017 que fa la Direcció General de Dret. Pel que fa a la competència, en el fonament de dret segon de la Resolució, contrari al fonament de dret tercer d'aquesta Resolució, el Centre Directiu es considera competent per resoldre els recursos mixtes, és a dir, aquests fonamentats en qüestions específiques de dret català. Això compren, a més, altres qüestions de dret comú o d'un altre tipus de dret, atesos els termes de la Sentència del Tribunal Constitucional de 16 de gener

1. JUR \ 2016 \ 266.274, Recurs d'Apel·lació 1038/2015. Fonament de dret quart. Ponent: Mireia Rios Enrich.

2. Sentència 1 de juliol 2014. RJ 2014 \ 5528. Recurs de Cassació núm.8/2014. Ponent: José Francisco Valls Gombau.

3. A més a més per la diferent naturalesa de la llegítima com ara entén la Resolució de 9 de juny de 2017 que després es comentarà, ja que és *pars bonorum*, a diferència de la legítima de Dret civil català (Resolució de 12 de juny de 2014, fonament de Dret Tercer, reiterada en la de data 16 de juny, 4 de juliol, 15 de setembre i 29 de desembre de 2014 i 2 de març de 2015 (fonament Novè) o 16 d'octubre de 2015 (fonament de Dret sisè) i 5 i 1 8 juliol 2016 o 25 de maig de 2017 i 22 setembre 2017.

de 2014 en el recurs d'inconstitucionalitat número 107/2010 plantejat contra la Llei catalana 5/2009, de 28 d'abril. Per contra, quan la qualificació impugnada o els recursos es fonamentin a més a més, o exclusivament, en altres normes o en motius aliens al Dret català, el registrador ha de remetre l'expedient format a aquesta Direcció General dels Registres i del Notariat de conformitat amb l'article 324 de la Llei hipotecària. En el supòsit de fet, argumenta que és competent ja que la matèria objecte del recurs no era no només de Dret especial català, sinó també de dret registral, a debatre sobre l'abast i la interpretació de l'article 81 del Reglament hipotecari. Per això, en el fonament de dret quart considera que de la interpretació conjunta dels articles 427-22- 3 i 4 i 81 del Reglament hipotecari cal que l'hereu lliuri la cosa objecte de llegat, ja que la expressió *facultat de disposició* d'aquesta cosa emprada pel testador no és sinònim de facultar el legatari per prendre per si mateix la possessió de la cosa objecte de llegat.

En resum, qualsevol dels hereus que hagi acceptat pot fer lliurament del llegat sense que calgui obtenir el consentiment ni tampoc notificar als altres.

Barcelona, 16 de gener de 2018

I.2.

RESOLUCIÓN JUS/126/2018, de 24 de enero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Castelló d'Empúries, E. M. G.-G., contra la calificación que deniega la inscripción de la extinción del pacto de supervivencia por cese de pareja de hecho, del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Roses. EXTINCIÓN PACTO DE SUPERVIVENCIA SUJETO A LEGISLACIÓN FRANCESA (DOGC 07/02/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=808800&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura pública por medio de la cual se solicita la extinción del pacto de supervivencia o *tontine* inscrito en el Registro de la Propiedad mediante un requerimiento efectuado por un titular al otro por haber cesado la convivencia entre ambos según consta en otra escritura en que comparece el mismo solicitante de la cancelación del pacto.

El registrador suspende la inscripción por no constar el consentimiento del otro miembro de la pareja y titular registral y porque no quedaba acreditado que el Derecho francés permitiera tal forma de cancelación, pues su contenido estaba inscrito en el asiento de compraventa, tener dicho pacto carácter sucesorio según la legislación francesa y no quedar justificado con arreglo al artículo 36 del Reglamento Hipotecario que se permita la cancelación unilateral por cese de la convivencia con arreglo al Derecho francés.

El notario interpone recurso gubernativo contra la calificación, al entender aplicable la legislación civil catalana. El registrador mantiene la calificación negativa y eleva el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

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

Parte de la consideración de que tratándose ambos otorgantes en su día franceses y constando acreditado el contenido del Derecho francés respecto del pacto de supervivencia o *tontine*, en el asiento de compraventa por el mismo notario autorizante de la cancelación es el Derecho francés el que rige asimismo su extinción, no el Derecho civil catalán, que permitiría la cancelación unilateral de conformidad con el artículo 234-4.1 letra e). Argumenta que el hecho de que el solicitante de la cancelación alegue que olvidó en el momento de la compraventa indicar que había recuperado la nacionalidad española por ser español de origen y ostentar la vecindad civil catalana no puede tenerse en consideración porque en el momento de la venta se hizo constar que tenían nacionalidad francesa y residían habitualmente en dicho país, por lo que sujetaron a dicho pacto la adquisición. Comoquiera que el supuesto de hecho se halla regido por la normativa francesa, la Dirección General de Dret entiende que no puede invocarse la legislación catalana para justificar su extinción unilateral.

COMENTARIO.

En cuanto a supuestos de hecho en que existe elemento extranjero, el contenido de dicho Ordenamiento ha de acreditarse por alguno de los medios admitidos por el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, esto es, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable (artículos 281.2 Ley 1/2000, 7 de enero, Resoluciones de 1 de marzo de 2005, 24 de octubre 2007). En materia de sucesiones, tanto el Tribunal Supremo (Sentencia de 30 de abril de 2008), como el Centro Directivo tiene declarada la necesidad de su acreditación (Resoluciones citadas y otras como las de 20 y 21 de enero de 2011, 28 de julio de 2011, 2 de marzo de 2012, 26 de junio de 2012, Fundamento de Derecho Quinto Resolución de fecha 31 de octubre de 2013, Fundamento de Derecho Tercero de Resolución de 23 de julio de 2015 y de 26 de julio de 2016). En este mismo sentido se pronuncia la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 15 de julio de 2011 que, para un supuesto de constitución de hipoteca sobre vivienda que constaba en el registro inscrita a nombre de unos cónyuges con sujeción al régimen económico matrimonial de su nacionalidad, la cual reiteró (Fundamento de Derecho Cuarto) incluso cuando se trate de un acto o negocio jurídico complejo. Además, puntualiza, en cuanto al modo de ser acreditado dicho Ordenamiento foráneo, que no basta la cita aislada de textos legales extranjeros sino que, por el contrario, debe probarse el sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia del respectivo país.

En esta argumentación profundiza el Centro Directivo en Resolución de 26 de enero de 2012 (Fundamento de Derecho II) en el sentido de que *la simple afirmación del notario de conocer el derecho extranjero pueda vincular al registrador y le obligue a pasar por ella, como pretende el notario autorizante, pues se trata de dos funciones distintas que operan en momentos también diferentes. Los fuertes efectos que derivan de la inscripción registral, artículos 1.3.º, 34, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria exigen que el registrador realice su calificación teniendo en cuenta las normas de Derecho Internacional Privado y que se pruebe el contenido del derecho extranjero. Pero en muchos casos puede no ser suficiente la cita aislada de textos legales extranjeros sino que habrá de probarse el sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia. La complejidad de los ordenamientos jurídicos, en especial cuando responden a tradiciones jurídicas distintas requiere que esta prueba se realice con rigor. No obstante, esto deberá ser examinado en el caso concreto pues hay casos que la prueba documental de un texto y su vigencia será suficiente mientras que en otros se exigirá una prueba más extensa.* En idéntico sentido, Resolución de fecha 2 de marzo de 2012 (confirmada por Sentencia del Tribunal de Primera Instancia número 41 de Barcelona de fecha 28 de mayo de 2013) de fecha 14 de noviembre de 2012, Fundamento de Derecho Tercero, considerando dicha prueba como un elemento necesario para poder calificar, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la validez del título calificado (Fundamento de Derecho Cuarto, in fine). Así, también, para un caso de ejecución hipotecaria, Resolución de 16 de junio de 2014, Fundamento de Derecho Segundo a Quinto. Sobre este punto –prueba de Derecho extranjero, pero en ese caso relativo a una sucesión belga– se pronunció también la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de fecha 18 de septiembre de 2006 en cuanto a la aplicabilidad del artículo 9.8 del Código Civil y 111-3 párrafo primero de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, la admisión del reenvío de retorno y la exigencia de prueba.

En la actualidad, la vigencia de los artículos 81 y 84 Reglamento Europeo 650/2012, de 4 de julio, y el Capítulo VI de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de Cooperación Jurídica Internacional en materia civil, no modifica el régimen en el Reglamento Hipotecario (fundamento de Derecho tercero de la Resolución de 11 de mayo de 2016). Más concretamente, en cuanto a Derecho de Familia (régimenes económico-matrimoniales), se pronunció la Resolución de 3 de diciembre

de 2015, fundamento de Derecho segundo y tercero en el sentido de que el sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De aquí que la determinación de la titularidad deba quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico-matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Por ello el Registro, con carácter general, debe expresar el régimen jurídico de lo que se adquiere, y, en este sentido, el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario. Así, aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligatoriedad de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable, necesita, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, la determinación de cuál sea la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de derecho internacional privado español contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil. Reitera esta necesidad de acreditación la Resolución de 17 de mayo de 2017, para un caso de confesión de privaticidad de cónyuges ucranianos.

En este caso, comoquiera que no queda acreditado el Derecho francés, en cuanto a los modos de extinción de la *tontine*¹, la Dirección aplica las reglas generales de cancelación de asientos que exige el consentimiento del titular registral (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria, Resolución de 23 de agosto de 2011). Un deber que hay que cumplir con especial cuidado cuando, como es el caso de las declaraciones emitidas, puedan resultar conculcados intereses de terceros, desconocidos o ausentes o, en general, personas que no están en condiciones de defenderse (Resolución de 8 de marzo de 2012, 15 de marzo y 11 de septiembre de 2017). En este caso al devenir inaplicable el artículo 234-4.1 letra e) del Código, se ha de excluir esta posibilidad de cancelación unilateral si no resulta admitida por el Derecho francés.

En resumen, si la ley que rige el contenido de un pacto es extranjera, cabe probar su contenido para admitir la cancelación por uno solo de los titulares registrales.

Barcelona, 7 de febrero de 2018

1. Que es un pacto que rige en Francia (además de otros países como Bélgica) por el cual el bien objeto de adquisición por varias personas hace tránsito al supérstite excluido de la masa hereditaria del premuerto. Definición basada en un fundamento de Derecho de un *arrêt* de la Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 décembre 2013, 12-15.453 (*‘l’acquisition en commun d’un bien immobilier avec clause d’accroissement ne crée pas d’indivision ; que tant que la condition de prédécès de l’un des acquéreurs ne s’est pas réalisée, ceux-ci ont sur le bien des droits concurrents dont celui, pour chacun d’eux, d’en jouir indivisément...’*).

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000028357660&fastReqId=52962163&fastPos=1>

I.2.

RESOLUCIÓ JUS/126/2018, de 24 de gener, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Castelló d'Empúries, E. M. G.-G., contra la qualificació que denega la inscripció de l'extinció del pacte de supervivència per cessament de parella de fet, del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 2 de Roses. EXTINCIÓ PACTE DE SUPERVIVÈNCIA SUBJECTE A LEGISLACIÓ FRANCESA (DOGC 07/02/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=808800&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura pública per la qual es sol·licita l'extinció del pacte de supervivència o *tontine* inscrit en el Registre de la Propietat mitjançant un requeriment efectuat per un titular a l'altre per haver cessat la convivència entre tots dos segons consta en una altra escriptura en què compareix el mateix sol·licitant de la cancel·lació del pacte.

El registrador suspèn la inscripció perquè no hi constava el consentiment de l'altre membre de la parella i titular registral i perquè no quedava acreditat que el Dret francès permetés manera de cancel·lació, tot i que el seu contingut s'havia reflectit en l'assentament de compravenda, per què aquest pacte té un caràcter successori segons la legislació francesa i perquè no quedava justificat d'acord amb l'article 36 del Reglament hipotecari que es permeti la cancel·lació unilateral per cessament de la convivència d'acord amb el Dret francès.

El notari interposa un recurs governatiu contra la qualificació perquè considera aplicable la legislació civil catalana. El registrador manté la qualificació negativa i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

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

La Direcció considera que tot i que ambdós atorgants francesos en el seu dia i que constava acreditat el contingut del Dret francès respecte del pacte de supervivència o *tontine*, en l'assentament de la compravenda pel mateix notari autoritzant de la cancel·lació, és el Dret francès el que regeix així mateix la seva extinció, no el Dret civil català, que permetria la cancel·lació unilateral de conformitat amb l'article 234-4.1 lletra i). Argumenta que el fet que el sol·licitant de la cancel·lació al·legui que va oblidar en el moment de la compravenda indicar que havia recuperat la nacionalitat espanyola per ser espanyol d'origen i ostentar el veïnatge civil català no pot tenir-se en consideració perquè en el moment de la venda es va fer constar que tots dos tenien nacionalitat francesa i residien habitualment en aquest país, de manera que van subjectar a aquest pacte l'adquisició. Per tal com el supòsit de fet es troba regit per la normativa francesa, la Direcció General de Dret entén que no pot invocar la legislació catalana per justificar la seva extinció unilateral.

COMENTARI.

Pel que fa a supòsits de fet en què hi ha element estranger, el contingut d'aquest Ordenament ha d'acreditar-se per algun dels mitjans admesos per l'article 36 del Reglament hipotecari, és a dir, mitjançant asseveració o informe d'un notari o cònsol espanyol o d'un Diplomàtic, d'un cònsol o funcionari competent del país de la legislació on sigui aplicable (articles 281.2 Llei 1/2000, 7 de gener, Resolucions de 1 de març de 2005, 24 d'octubre 2007). En matèria de successions, tant el Tribunal Suprem (Sentència de 30 d'abril de 2008), com el Centre Directiu ha declarat la necessitat de la seva acreditació (Resolucions citades i altres com les de 20 i 21 de gener de 2011, 28 de juliol de 2011, 2 de març de 2012, 26 de juny de 2012, fonament de dret cinquè Resolució de data 31 d'octubre de 2013, fonament de dret Tercer de Resolució de 23 de juliol de 2015 i de 26 de juliol de 2016). En aquest mateix sentit es pronuncia la Direcció General dels Registres i del Notariat en Resolució de 15 de juliol de 2011 que, per a un supòsit de constitució d'hipoteca sobre habitatge que constava en el registre inscrita a nom d'uns cònjuges amb subjecció al règim econòmic matrimonial de la seva nacionalitat, la qual va reiterar la seva necessitat fins i tot quan es tracti d'un acte o negoci jurídic complex (fonament de dret quart). A més, pel que fa a la manera de ser acreditat aquest ordenament, puntualitza que no n'hi ha prou la citació aïllada de textos legals estrangers. Tanmateix, s'ha de provar el sentit, l'abast i la interpretació actuals atribuïts per la jurisprudència del respectiu país.

En aquest sentit, el Centre Directiu en Resolució de 26 de gener de 2012 (fonament de Dret segon) conclou que l'afirmació del notari de conèixer el dret estranger no pot vincular al registrador, ja que es tracta de dues funcions diferents que operen en moments també diferents. Els efectes que deriven de la inscripció registral, de conformitat amb els articles 1.3.º, 34, 38 i 40 de la Llei hipotecària exigeixen *que el registrador realitzi la seva qualificació tenint en compte les normes de dret internacional privat i que es provi el contingut del dret estranger. Però en molts casos pot no ser suficient la cita aïllada de textos legals estrangers sinó que haurà de provar-se el sentit, l'abast i la interpretació actuals atribuïts per la jurisprudència. La complexitat dels ordenaments jurídics, especialment quan responen a tradicions jurídiques diferents requereix que aquesta prova es realitzi amb rigor. No obstant això, això ha de ser examinat en el cas concret doncs hi ha casos que la prova documental d'un text i la seva vigència serà suficient mentre que en altres s'exigirà una prova més extensa.* En el mateix sentit, Resolució de data 2 de març de 2012 (confirmada per la Sentència del Tribunal de Primera Instància número 41 de Barcelona de data 28 de maig de 2013) de data 14 de novembre de 2012, fonament de dret tercer, considera aquesta prova com a un element necessari per poder qualificar, d'acord amb l'article 18 de la Llei hipotecària, la validesa del títol qualificat (fonament de dret quart, in fine). Així, també, per un cas d'execució hipotecària, Resolució de 16 de juny de 2014, fonament de dret segon a cinquè. Sobre aquest punt –prova de Dret estranger, però en aquest cas relatiu a una successió belga– es va pronunciar també la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de Catalunya de data 18 de setembre de 2006. En aquesta Resolució entén aplicable l'article 9.8 del Codi Civil, al qual es remet 111-3 paràgraf primer de la Llei 29/2002, de 30 de desembre i per això admet el reenviament de retorn a més de l'exigència de prova.

Actualment, la vigència dels articles 81 i 84 Reglament Europeu 650/2012, de 4 de juliol, i el Capítol VI de la Llei 29/2015, de 30 de juliol, de cooperació jurídica Internacional en matèria civil, no modifica el règim en el Reglament hipotecari (fonament de dret tercer de la Resolució de 11 de maig de 2016). Més concretament, pel que fa a dret de família (règims matrimonials), es va pronunciar la Resolució de 3 de desembre de 2015, fonament de dret segon i tercer. La direcció entén que el sistema espanyol de seguretat jurídica preventiva té com a un dels seus pilars bàsics la publicitat de la titularitat del domini i d'altres drets reals sobre béns immobles. Per aquesta raó, la determinació de la titularitat ha de quedar reflectida en els assentaments del Registre de

la Propietat. Si es tracta de persones casades, *la titularitat queda afectada per l'existència convencional o legal d'un règim econòmic-matrimonial que determina l'exercici i extensió del dret*. Per això el Registre, amb caràcter general, ha d'expressar el règim jurídic del que s'adquireix, i, en aquest sentit, la regla 9a de l'article 51 del Reglament hipotecari. Tot i amb això, el notari que descongui el contingut de la llei material estrangera reflectirà degudament en la comparança de l'instrument públic quina ha de ser la norma aplicable a les relacions patrimonials entre cònjuges. Perquè s'ha de confondre la manca d'obligatorietat de conèixer el dret estranger amb el deure de determinar quina és la legislació estrangera aplicable. I conclou que en el cas de dues persones casades de diferent nacionalitat, cal determinar quina és la llei aplicable al seu règim econòmic-matrimonial, d'acord amb els criteris de connexió que determinen les normes de conflicte de dret internacional privat espanyol que conté l'article 9.2 del Codi civil. La Resolució de 17 de maig de 2017, reitera aquesta necessitat d'acreditació per a un cas de confessió de privacitat de cònjuges ucraïnesos.

En aquest cas, com que no queda acreditat el dret francès, pel que fa a les formes d'extinció de la *tontine*¹. Per això, la Direcció aplica les regles generals de la cancel·lació d'assentaments que exigeixen el consentiment del titular registral (articles 20 i 82 de la Llei hipotecària, Resolució de 23 d'agost de 2011). Cal acreditar el dret amb especial cura quan, com és el cas de les declaracions emeses, puguin resultar conculcats interessos de tercers, de desconeguts o d'absents o, en general, de les persones que no es poden defensar (Resolució de 8 de març de 2012, 15 i 11 de setembre del 2017). En aquest cas esdevé inaplicable l'article 234-4 i, conclou la Resolució, s'ha d'excloure aquesta possibilitat de cancel·lació unilateral si no resulta admesa pel Dret francès.

En resum, si la llei que regeix el contingut d'un pacte és estrangera, cal provar el seu contingut per admetre la cancel·lació per un sol dels titulars registrals.

Barcelona, 7 de febrer de 2018

1. Que és un pacte que regeix a França (a més d'altres països com ara Bèlgica) pel qual el bé objecte d'adquisició per diverses persones fa trànsit al supervivent exclòs de la massa hereditària del premort. Definició basada en un fonament de dret d'un *arrêt de la Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 décembre 2013, 12-15.453 ('l'acquisition en commun d'un bé immobilier avec clause d'accroissement ne crée pas d'indivisió; que Tant que la condition de prédécès de l'un des acquéreurs ne s'est pas réalisée, ceux-ci ont su li bé des droits concurrents dont celui, pour chacun d'eux, d'en jouir indivisément ...)*.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000028357660&fastReqId=52962163&fastPos=1>



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 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)

Registro de Córdoba n.º 3

SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES

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

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

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

Como se ha expuesto anteriormente, el artículo 160.f) somete a la competencia de la junta general los actos de enajenación de activos esenciales porque pueden tener efectos similares a las modificaciones estructurales o equivalentes al de la liquidación de la sociedad o, porque se considera que excede de la administración ordinaria de la sociedad. Por ello, tal cautela carece de justificación en caso de enajenaciones que no son sino actos de realización del nuevo objeto social liquidatorio. Es la norma legal la que, con la apertura de la liquidación, no sólo faculta sino que impone al órgano de administración la enajenación de los bienes para pagar a los acreedores y repartir el activo social entre los socios (vid. el artículo 387 de la Ley de Sociedades de Capital, sin que constituya óbice alguno a esta conclusión lo dispuesto en el artículo 393 de la misma ley).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15151.pdf>

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)

Registro de Manises

OBRA NUEVA: REQUISITOS FINAL DE OBRA

OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL

No es necesaria la concesión de un plazo especial para subsanar los errores advertidos por cuanto tanto la calificación negativa como la interposición del recurso comportan la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación y, por ende, la prórroga de los efectos de cierre y prioridad registral derivados de la práctica del asiento de presentación (cfr. artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), plazo durante el cual se podrán subsanar los defectos expresados en la calificación.

Aunque la redacción de la resolución administrativa habría sido de mayor claridad si hubiera identificando los elementos respecto de los que se concede la licencia de primera ocupación de un modo más preciso (por ejemplo, concretando los números de las calles con los que lindan, haciendo referencia al número de finca registral, a su descripción registral, o a su titular, habida cuenta de que cada vivienda corresponde a titulares distintos), lo cierto es que de la observancia de la descripción y linderos que figuran en el Registro se infiere que la vivienda a la que se refiere la resolución de la Alcaldía es la vivienda situada en planta primera, tipo «D», puerta cuatro.

El defecto invocado por la Registradora consistente en que no se aporta el certificado de eficiencia energética de una de las viviendas cuya terminación de obra se declarada debe ser confirmado. El artículo 28.1, párrafo segundo, 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 así lo exige. No hay duda de que en el presente caso debe exigirse el certificado de eficiencia energética respecto de todos los elementos cuya terminación se declara, sin que puedan admitirse los argumentos esgrimidos por el recurrente consistentes, por un lado, en ser la normativa aplicable de fecha posterior a la de la terminación de la obra (que data del año 2013 según se hace constar en el acta notarial), y, por otro, que se trata de autopromotor. En relación con la eficacia temporal de las normas en esta materia, hay que recordar que, en materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el registrador debe basar su calificación, no sólo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral. De la regulación legal se desprende que la eficiencia

energética es un atributo exigible a toda edificación nueva, que es indiferente del uso a que se destine la edificación (salvo excepciones) y que tiene por finalidad la promoción de que todos los edificios dispongan de unas características mínimas en el uso de la energía como objetivo de política urbanística y de edificación.

El certificado final de obra expedido por técnico competente es una exigencia que viene impuesta por el artículo 28.1, párrafo segundo, 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. En este caso se cumplen íntegramente las exigencias impuestas por tales normas. En primer lugar, al acta se acompaña un certificado de final de obra expedido por los directores de ejecución de la misma, visado por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Valencia. En segundo lugar, tales técnicos certificantes comparecen en el otorgamiento del acta para manifestar la terminación de la obra conforme al proyecto y demás circunstancias que se reflejan en aquella, emitiendo respecto de los mismos el Notario autorizante el pertinente juicio de identidad y capacidad, y por ende cumpliéndose íntegramente lo previsto por el artículo 49.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Constando la declaración de obra nueva en construcción como un todo unitario, no existe inconveniente en que la constancia de la terminación pueda ser parcial, por fases e incluso por pisos; pues puede ocurrir en la práctica que haya elementos no terminados, sin que ello obste a la inscripción de la terminación de otros, siempre que se acredite debidamente, como sucede en ocasiones con los locales. La terminación por fases o entidades exige acreditar, no solo la terminación de la vivienda, sino también de los correspondientes elementos comunes.

Finalmente, debe confirmarse el defecto relativo a la falta de acreditación de la constitución del seguro decenal. La ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de febrero y 9 de julio de 2003 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003). En relación con el requisito subjetivo, es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. En esta línea interpretativa la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003 afirmó la inclusión dentro del mismo de la denominada «comunidad valenciana» para la construcción de edificios; si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. En relación con los requisitos objetivos de la excepción, la reforma introducida por la Ley 53/2002 exige la concurrencia de los siguientes extremos a efectos de excluir la necesidad de constituir el seguro decenal en el momento de declarar la obra nueva: a) que se trate no sólo de vivienda, cuyo concepto se determina por el uso a que se destina (Resolución de 24 de mayo de 2001), sino que esta vivienda sea «unifamiliar»; b) que la vivienda se destine a «uso propio», y c) que se trate de «una única» vivienda. El concepto de vivienda unifamiliar viene dado por unas características constructivas y arquitectónicas determinadas, y especialmente por una concreta ordenación jurídica, que configuran a la edificación como autónoma, separada y que se destina a un uso individual. Jurídicamente se estructura como una única entidad física y registral, susceptible de una sola titularidad. Por lo que respecta al concepto de «vivienda destinada a uso propio», se entiende toda aquella que tienda a este uso por parte del autopromotor y que no pretenda estar destinada originariamente a posterior enajenación, entrega o cesión a terceros.

Pues bien, en el presente caso no concurren tales requisitos subjetivos ni objetivos. En primer lugar, la declaración de final de obra es realizada por los titulares comparecientes de forma

conjunta, y no de forma separada respecto de cada una de las viviendas. En el presente caso, sin embargo, no concurre esta independencia estructural de las tres viviendas, situadas dos de ellas en la planta baja y la tercera en la planta primera del edificio, e integradas en un mismo régimen de propiedad horizontal, del que precisamente son elementos comunes e inseparables el «suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas...» (cfr. artículo 396 del Código Civil), lo que imposibilita dicha asimilación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15152.pdf>

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)

Registro de La Bañeza

EXPEDIENTE DEL ART. 201 DE LA LH: ÁMBITO

Se plantea en este expediente, como primer defecto, si es posible la tramitación del procedimiento para la rectificación de descripción de una finca previsto en el artículo 201 cuando consta declarada en el Registro una edificación sobre la misma. Resulta indudable que la excepción contemplada no impide la tramitación del expediente para la rectificación de descripción, la superficie y linderos, de una finca sobre la que se asienta una edificación, siendo lo que queda excluido del expediente la edificación misma o, caso de estar dividida horizontalmente, las fincas o elementos integrantes de dicho régimen de propiedad horizontal. La rectificación de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva. Por tanto, es admisible la tramitación del procedimiento exclusivamente para rectificar la descripción del suelo, con independencia de que exista o no sobre el mismo una edificación.

Como señaló este Centro Directivo en sus Resoluciones 10 de noviembre de 2016 y 19 de julio de 2017, la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral. Actualmente, siendo el procedimiento del artículo 201.1 heredero del anterior expediente de dominio para la acreditación de exceso de cabida, cabe incluir sin duda este nuevo procedimiento en la doctrina citada, de modo que no cabe excluir en el acta notarial en el que se documente entre «los títulos referentes al inmueble» a los que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la ubicación de la finca, esta Dirección General ya ha declarado que la certificación catastral es un documento hábil para acreditar circunstancias tales como el cambio de nombre o de número de la calle, siempre que no existan dudas de la identidad de la finca y sobre la base de lo dispuesto en los artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3, 11 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2012 y 19 de febrero de 2015). La previsión del apartado 2 del artículo 201 permite que tal alteración del nombre y número de calle pueda efectuarse sin que sea necesario tramitar el procedimiento del apartado 1, acudiendo a lo reglamentariamente previsto (artículo 437 del Reglamento Hipotecario). Sin embargo, ello no puede entenderse, como hace el registrador, en el sentido de que en el curso del procedimiento del artículo 201.1 no pueda acreditarse tal alteración con la documentación correspondiente (en el caso que nos ocupa, la certificación catastral incorporada).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15153.pdf>

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)

Registro de Alicante n.º 4**ANOTACIÓN DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO**

Como cuestión procedimental previa debe recordarse que según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos, 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, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso; sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso a fin de obtener una nueva calificación. Por otro lado, como también ha recordado este centro directivo en bastantes ocasiones, no pueden admitirse en el Registro meras fotocopias.

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. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscribida en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, 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: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o 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.ª, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral: 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.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario), y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral: 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.

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 a aquel 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. Dada la posibilidad de que concurran causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, resulta 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/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15155.pdf>

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)

Registro de Alicante n.º 4

ANOTACIÓN DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO

Como cuestión procedimental previa debe recordarse que según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos, 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, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso; sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso a fin de obtener una nueva calificación. Por otro lado, como también ha recordado este centro directivo en bastantes ocasiones, no pueden admitirse en el Registro meras fotocopias.

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. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, 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: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o 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.ª, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral: 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.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario)., y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral: 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.

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 a aquel 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. Dada la posibilidad de que concurran causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, resulta 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/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15156.pdf>

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)

Registro de Requena

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

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

Es consecuencia de lo anterior 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. 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.

El problema surge respecto de la otra titular registral, ya que como señala la registradora no puede entenderse que el demandado don J. L. V. también represente los intereses de la herencia yacente de la titular registral doña M. R. M. Y ello porque a la vista de los documentos que se aportan al procedimiento judicial relativos a doña M. R. M., esto es los certificados de su defunción y de últimas voluntades sin testamento otorgado, el certificado de su matrimonio con don L. A. P., y un informe del alcalde expresivo de que no se le conocen descendientes ni familiares, no

resulta que el demandado don J. L. V. A. pueda ser considerado interesado en la herencia yacente de la titular registral doña M. R. M.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15577.pdf>

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)

Registro de Sanlúcar la Mayo n.º 2

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, entendiendo 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. Pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral 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/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15578.pdf>

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)

Registro de Zaragoza n.º 3

SOCIEDADES MERCANTILES: EFICACIA FRENTE A TERCEROS DEL CESE DE UN ADMINISTRADOR

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 que han sido aportados al interponer el recurso). En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición de la registradora de la propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación.

De conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40 «in fine» de la Ley Hipotecaria). En el mismo sentido, el artículo 7.1 del Reglamento del Registro Mercantil, en concordancia con el artículo 20.1 del Código de Comercio, dispone que «el contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad». No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento. Por ello, de admitirse por esta Dirección General la anulación de un asiento, sería lo mismo que admitir el recurso contra una inscripción realizada y amparada por la legitimación registral.

Tiene razón la registradora cuando afirma que del artículo 20 del Código de Comercio y del artículo 7 del Reglamento del Registro Mercantil resulta que el contenido del Registro Mercantil se presume exacto y válido así como que su contenido se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales. No es esta sin embargo la cuestión trascendente a los efectos de la presente sino si dicha inscripción, cuyo contenido no puede ser discutido en el ámbito de este expediente de recurso, era o no oponible a tercero en el momento de autorización de la escritura presentada a calificación e inscripción. El artículo 21, en sus apartados 1 y 4 del Cco.: «1. Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. Quedan a salvo los efectos propios de la inscripción (...) 4. La buena fe del tercero se presume en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito, el acto inscrito y no publicado o la discordancia entre la publicación y la inscripción». El contenido de dicho precepto (que consta de forma idéntica en el artículo 9, apartados 1 y 4, del Reglamento del Registro Mercantil), es el que determina el sentido de la presente. En un supuesto que guarda gran similitud con el que da lugar a la presente (compraventa por consejeros cesados con cese no inscrito en el Registro Mercantil), nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 17 abril de 1998, había establecido: «(...) no puede desconocerse que el contenido del Registro Mercantil se presume exacto y válido, que los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y que la buena fe del tercero se presume en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito, el acto inscrito y no publicado o la discordancia entre la publicación y la inscripción».

Llegados a este punto sólo cabe reiterar la estimación del recurso. Sin perjuicio de la presunción de validez y exactitud de los asientos practicados en el Registro Mercantil, específicamente de la inscripción 6a de la hoja social, es su eficacia frente a la adquirente la que no puede mantenerse. De la documentación presentada en el Registro de la Propiedad resulta que el cese del administrador que representa a la sociedad vendedora se produce el día 2 de octubre de 2013, día en que se presenta en el Registro Mercantil el documento correspondiente, procediéndose a la inscripción el día 15 siguiente. Consta igualmente que la publicación en el «Boletín Oficial del

Registro Mercantil» no se produce hasta el día 24 de octubre de 2013 por lo que el contenido de la inscripción de cese no puede perjudicar a quien, el día 14 de octubre de 2013, había adquirido la cuota de inmueble. Si la sociedad considera que la adquirente no ostenta la condición de tercero por no reunir los requisitos establecidos en el artículo 21.4 del Código de Comercio, tiene abierta la vía jurisdiccional para la defensa de su posición jurídica.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15579.pdf>

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)

Registro de Majadahonda n.º 2

HERENCIA: ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR DESIGNADO POR EL TESTADOR PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEJADOS A UN MENOR

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: en el testamento del causante, la madre que ejerce la patria potestad ha sido excluida expresamente de la administración de los bienes de la hija «si se diere el caso» y se nombra un administrador de los bienes de la menor para ese supuesto que en su caso será designado tutor; en la escritura de adjudicación de herencia intervienen los herederos y la hija menor representada por la madre que ejerce la patria potestad y se adjudican los bienes en pro indiviso de las participaciones que les corresponden; el administrador nombrado compareció en la escritura de adjudicación de herencia y ha renunciado a su cargo en el número siguiente de protocolo.

La autorización judicial de la venta de los bienes realizada posteriormente no puede tenerse en consideración a efectos de la resolución de este expediente, no sólo porque la herencia y la venta son actos distintos y aquélla no es objeto del procedimiento judicial instado para la autorización de la venta, sino porque, además, el documento judicial de autorización no ha sido presentado a calificación a los efectos de poder ser valorado. El testador hace la designación de administrador «si se diere el caso» y de tutor «si fuere necesaria esta forma de representación», es decir, sólo para el supuesto de que la hija no tuviera capacidad para administrar los bienes por sí misma y mientras dure esta situación, quedando de esta forma salvado el principio de intangibilidad de la legítima. En principio, de acuerdo con las disposiciones testamentarias, al producirse el fallecimiento del testador siendo la hija menor de edad, es claro que la madre titular de la patria potestad no puede administrar los bienes que integran el patrimonio del causante ni puede representar a la menor en ningún acto relacionado con los mismos por aplicación del artículo 162.3.º del Código Civil.

Debe partirse de que la exclusión de la representación legal de los padres y la atribución de facultades de administración sobre los bienes de un menor a un tercero, nombrado privadamente, es la excepción a la regla general, de manera que la existencia de un administrador testamentario de los bienes no priva a los progenitores, la madre sobreviviente en el caso, de su representación legal general sobre el menor, y de ser, en consecuencia, la persona a quien legalmente se encomienda la defensa de su persona y patrimonio. El administrador de los bienes del menor nombrado en testamento, al que aluden los artículos 164.1 y .2 y 227 del Código Civil en ningún caso es un representante legal con funciones generales. En relación con estas cuestiones, y con

los límites institucionales de la figura del administrador testamentario, es de citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2004, que niega la validez de un emplazamiento en una demanda contra la herencia yacente realizado al administrador testamentario, considerando que este debería haberse realizado a los representantes legales del menor.

Quizás convenga distinguir el acto de aceptación de herencia, y su opuesto de repudiación de la misma, del de partición, que sí se puede encomendar legalmente a un tercero (artículo 1057 del Código Civil). Comenzando por la aceptación de herencia, claramente parece exceder de las facultades de un administrador testamentario de bienes, por las repercusiones que puede tener. Ninguna de las normas que en nuestro Derecho se refiere a la capacidad para aceptar o repudiar herencias o legados menciona al administrador testamentario (artículos 166.2 y 271.3 del Código Civil y 93.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria), sino a los representantes legales (padres o tutores).

En cuanto a la partición de la herencia, el argumento anterior puede reproducirse, pues no se trataría de un acto de administración de los bienes adquiridos, sino de un acto previo necesario para determinar los concretos bienes y titularidades que corresponden al menor, el cual complementa el proceso de adquisición hereditaria y sobre los cuales recaerá la administración de la que el representante legal sí estará excluido. Es cierto, no obstante, que el testador sí podría haber excluido a la madre del proceso de partición, aunque para ello debería haber acudido a la figura típica prevista por nuestro ordenamiento para que un tercero, distinto del heredero o legatario de parte alcuota, realice la partición, esto es, el contador-partidor testamentario, quedando sujeto este partidor al régimen legal propio del mismo.

Debe considerarse que, en el caso aquí resuelto, además de nombrarse por el causante un administrador testamentario, se excluye a la madre expresamente de la administración de dichos bienes, y puede defenderse que esta última previsión tiene un alcance propio, distinto del estricto nombramiento de administrador, de manera que, si por cualquier motivo cesase o no se constituyese la administración testamentaria, el representante legal no recuperaría sus naturales funciones, sino que sería preciso acudir a la figura del administrador judicial prevista en el artículo 164.2 del Código Civil (aplicado analógicamente a este supuesto), lo que no sería tan claro si el testador se hubiera limitado a nombrar un administrador sin previsión expresa de exclusión de la administración. Pero esta disposición de exclusión de administración no puede suponer privar al representante legal del normal ámbito de su representación, en todo aquello que exceda de los límites institucionales propios de la administración testamentaria de los bienes atribuidos.

Por todo ello, asumido que, en el presente expediente, es la madre sobreviviente, dentro de su representación legal general de la menor, quien debe actuar en nombre de ésta en los actos de aceptación de legado (la legítima, atribuida por este título) y partición de herencia, no cabe plantear la intervención de un defensor judicial nombrado concretamente para los mismos o la posible intervención de un administrador general judicialmente nombrado para suplir al administrador testamentario que no acepta el cargo. Con esto no se prejuzga la cuestión de quién deberá representar a la menor en el posterior acto de venta, el cual sí podría entenderse como de administración de los bienes hereditarios ya adquiridos, pero esa es cuestión ajena al presente recurso.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)

Registro de Roquetas de Mar n.º 1**HIPOTECA: CANCELACIÓN**

El artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme. Cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los artículos 2.2.º y 79 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, renunciando el acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca son intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista, sea con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones «inter partes».

Es cierto que hubiera sido deseable una mayor claridad en la redacción de la escritura y sus diligencias, e incluso la intervención del banco acreedor en la diligencia subsanatoria; pero del conjunto de datos de que se dispone puede concluirse razonablemente que la voluntad del acreedor ha sido la de facilitar la transmisión de la finca, a la que libera de toda responsabilidad derivada de la hipoteca (renuncia a la hipoteca según las doctrina de este Centro Directivo), condicionando suspensivamente el consintiendo para la práctica del oportuno asiento cancelatorio a la acreditación, por parte del prestatario, de la obtención de fondos que le permitan pagar el crédito garantizado en la cuantía previamente determinada, sin que, a estos efectos, tenga transcendencia si la diferencia de dicha cuantía con el saldo final de la cuenta deriva de una quita o de un previo pago parcial del mismo. En definitiva, esa voluntad del acreedor de extinguir la hipoteca, en las condiciones que se establecen, es precisamente la causa jurídica que consta en el título formal que se presenta en el Registro y que justifica la operación registral de cancelación del asiento correspondiente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15581.pdf>

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Registro de Mula**HIPOTECA: CANCELACIÓN EN LOS CASOS DE FUSIONES BANCARIAS**

Tradicionalmente han existido dos teorías: a) La tesis de la accesoriedad absoluta de la hipoteca respecto al crédito que garantiza, y la correspondiente dependencia de los derechos reales de garantía con respecto a los de crédito. Los defensores o partidarios de esta tesis sostienen que la hipoteca depende absolutamente de la obligación principal, de manera que la

extinción de esta lleva automáticamente a la extinción de aquella. Por tanto, en coherencia con esta concepción, bastará que se acredite o justifique que la obligación principal se ha extinguido por pago, para que se extinga directamente la hipoteca; b) La tesis de la diferenciación absoluta entre los derechos reales y los derechos de crédito. Esta tesis sostiene que el derecho real de hipoteca es tan distinto del crédito que garantiza que, aunque este se haya extinguido por pago, y en teoría debería extinguirse también por accesoriedad el derecho real de garantía, bastando una cancelación automática para ello, esto no ocurre. No basta, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago de la obligación, sino que se hace necesario, para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio cancelatorio.

La polémica se zanjó con las reformas operadas en la legislación hipotecaria, concretamente en el artículo 82, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, y el artículo 179 del Reglamento Hipotecario que proclaman que para cancelar un crédito hipotecario extinguido por pago es siempre necesaria una escritura pública más el consentimiento del acreedor a tal efecto. La razón última del consentimiento exigido en el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, no es otra que la protección que se pretende dar al titular registral. De manera que ningún acto relativo al derecho del cual es titular, pueda llevarse a cabo sin su consentimiento o aprobación. Esto es, lógicamente, consecuencia de un desarrollo del principio de legitimación registral, y no tanto de la diferenciación entre los derechos reales y los de crédito que, como ya se ha visto, tiene sus excepciones. Asimismo, y en consonancia con esto, encuentra su justificación en el hecho de que la cancelación es un procedimiento de rectificación registral que no puede hacerse sin el propio consentimiento del titular cuyo derecho se ha extinguido.

Centrándonos en el presente caso y como se ha puesto de manifiesto en el hechos, el crédito hipotecario está extinguido por pago, haciéndolo constar en escritura pública de fecha de 11 de mayo de 2012, y prestando su consentimiento quien, en aquella fecha, era el titular registral, «Banco CAM, S.A.U.», pero por las circunstancias que fueren, dicho documento no accedió al Registro en aquella fecha y se presentó el día 3 de agosto de 2017, apareciendo según consta en el historial registral, un nuevo titular, «Banco de Sabadell, S.A.». Por tanto, y como consecuencia de la subrogación por sucesión universal de «Banco de Sabadell, S.A.» en todos los derechos y obligaciones de «Banco CAM, S.A.U.» no se puede confirmar el defecto alegado por la registradora, ya que «Banco de Sabadell, S.A.» queda vinculado por todos los actos que hubiera realizado su antecesor «Banco CAM, S.A.U.» que no involucren a terceros adquirentes de derechos, entre los que se encuentran la cancelación del crédito hipotecario previamente amortizado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/03/pdfs/BOE-A-2018-72.pdf>

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Registro de Madrid n.º 5

PUBLICIDAD FORMAL: INFORMACIÓN SOBRE EL PRECIO DE UNA COMPRA

Se plantea este recurso contra dos calificaciones. En primer lugar se solicita que se haga constar en la certificación expedida el precio de venta y en segundo lugar se recurre contra la negativa del registrador a no expedir una certificación literal de un asiento no vigente.

Respecto de la primera alegación conviene recordar que tan literal es una certificación que transcribe exactamente el historial registral como la que resulta de fotocopias de los libros del Registro, más aún, cuando el criterio de este Centro Directivo siempre ha sido restrictivo en cuanto al uso de fotocopias. En cuanto a la segunda alegación, es decir la no constancia del precio, no resulta del expediente haberse solicitado de manera expresa. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales, pues no se aplicaría el régimen de protección de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. la última 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 concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho. Pero el registrador, como ha señalado la reciente Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información. La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, deberán quedar excluidos de la información suministrada, aquellos datos que tengan la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto. En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad únicamente se indica que la certifica-

ción se solicita para interponer posibles judiciales. Si acreditara ante el registrador la condición de heredero de la anterior titular registral, podría solicitarse la expedición de la certificación con expresión del precio, al objeto de poder determinar su integración, o parte de él, en la masa hereditaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/03/pdfs/BOE-A-2018-73.pdf>

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Registro de La Palma del Condado

SEGREGACIÓN: DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD SEGREGACIÓN: REALIZADA SOBRE UNA FINCA DISCONTÍNUA SEGREGACIÓN: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO

Respecto del primer defecto alegado, la no correspondencia de las declaraciones municipales de innecesariedad aportadas con la segregación practicada en el título, hay que partir del artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Notarios y registradores deben comprobar la correspondencia de la operación jurídica realizada con el documento administrativo que acredite la conformidad, aprobación o autorización administrativa. En el presente expediente existen dudas respecto de la completa correspondencia entre el documento administrativo aportado y la operación documentada realizada, dada la remisión que se realiza a las parcelas catastrales que no se corresponden exactamente con las fincas registrales.

Respecto de la necesidad de describir la finca resto no solo mediante la descripción de las tres parcelas que la integran tanto con sus respectivas superficies, como sus linderos y la referencia catastral que les corresponde, sin indicar la superficie total de la misma debe recordarse los pronunciamientos de este Centro Directivo sobre esta materia al reconocer que «la identificación de la finca objeto del expediente es necesaria, habida cuenta del principio de folio real y registral conforme los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 98 del Reglamento Hipotecario. El principio de especialidad y el folio real imponen la identificación de la finca para la práctica de inscripciones en el Registro de la Propiedad. Identificación que ha de resultar del documento inscribible. Pero en el presente caso ningún reparo opone el registrador a la identificación de la finca; y en cuanto a la descripción de la finca matriz, las incidencias que expresa el registrador deben considerarse irrelevantes al estar dicha finca perfectamente identificada, como resulta de los documentos presentados para la inscripción solicitada». En el caso de este expediente dicha unidad de explotación se encuentra ya inscrita anteriormente sin pormenorizar los detalles de la misma (más allá de expresarse la superficie total de la misma) sin que pueda exigirse ahora un mayor detalle en la configuración de la misma que el que ya figuraba en el Registro.

Respecto del tercer defecto apuntado, la creación de nuevas entidades hipotecarias mediante la segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo debe aplicarse la normativa contenida en el art. 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística. Debe recordar esta Dirección General que sí ha reconocido la posibilidad de creación de parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en aquel supuesto de que las mismas fueran objeto de una errónea agrupación, procediendo los titulares al percatarse de tal error a desagrupar la finca anteriormente creada, haciendo revivir las

fincas primitivas con la misma extensión y descripción previa. Recordada tal doctrina debe confirmarse que la misma no es aplicable al presente expediente como pretende el notario recurrente ya que el negocio contenido en el título calificado es una nueva segregación completamente desconectada de la agrupación anterior, sin poder reconocer vínculo causal alguno que justificara tal aplicación. Por tanto el defecto debe ser confirmado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/03/pdfs/BOE-A-2018-74.pdf>

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Registro de Telde n.º 1

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR EN LOS CASOS DE TRANSMISIÓN DE CUOTAS INDIVISAS

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, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. La argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. El informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos.

Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2015 y 12 de julio de 2016), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que, la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; sólo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación. Concepción que, por otra parte, asume la propia legislación urbanística canaria –artículo 276 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, vigente desde el 1 de septiembre–.

Dado que la competencia legislativa sobre urbanismo ha sido atribuida a las comunidades autónomas, como se desprende de la Constitución (artículos 148.1.3.ª y 149.1 de la Constitución Española y Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997 y 164/2001) y de los res-

pectivos estatutos de autonomía, ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable, la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral. En particular, en el marco de la legislación urbanística canaria, los artículos 80 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, norma sustantiva aplicable por razón de fecha del otorgamiento del título, hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

Este Centro Directivo ha considerado para estos supuestos aplicable el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, al regular la actuación del registrador en caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera a su juicio motivado, duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos que defina la legislación o la ordenación urbanística aplicable. Sin embargo, en el caso de la Resolución de 6 de septiembre de 2017, estimó el recurso dado que no se trataba de la inicial desmembración «ex novo» de la titularidad en un proindiviso, sino que se pretendía transmitir una cuota indivisa ya inscrita en el Registro de la Propiedad, acto que debe considerarse, en principio, neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación.

Como puede observarse, en el caso de este expediente, se trata de una venta de cuota indivisa de finca rústica, sin formalizarse jurídicamente la asignación expresa de uso individualizado, otorgada posteriormente a una adjudicación en comunidad hereditaria indivisa, y simultáneamente con otras ventas de cuota de la misma finca, ciertamente no estamos, en principio, formalmente, ante uno de los supuestos en el que la legislación sustantiva aplicable, en este caso la canaria, presume la existencia de actos parcelatorios, a falta de actos materiales de división o segregación. Por lo que, salvo los casos en que, conforme a la legislación aplicable, resulte expresamente exigida la licencia, por tratarse de actos jurídicos de división o segregación, o actos contemplados por norma legal como reveladores de parcelación, el registrador debe limitar su actuación al marco procedimental del artículo 79 del Real Decreto de 1093/1997, siempre y cuando pueda justificar debidamente, con los medios de calificación de que dispone, la existencia de elementos indiciarios de la existencia de parcelación urbanística.

Debe recordarse aquí que el registrador debe limitar su actuación calificadora a lo que resulte de los documentos presentados y los asientos del propio Registro u otros datos oficiales con presunción de veracidad, entre los cuales pueden citarse señaladamente los resultantes del Catastro. En el presente caso, debe admitirse que la nota de calificación carece de la concreción deseable para motivar el defecto invocado, limitándose a la cita del contenido del precepto aplicable para justificar la exigencia de licencia municipal, a la venta de cuota de indivisa. Mas este Centro Directivo no puede soslayar los elementos de hecho que concurren en este expediente y que resultan, a su vez, de otros recursos interpuestos simultáneamente y relativos a la misma finca registral, que no vienen sino a reforzar y sustentar la razón jurídica del defecto mantenido en la nota de calificación. En línea con la concepción moderna de la parcelación urbanística, antes expuesta, plasmada en el propio artículo 26 de la Ley de Suelo estatal, pueden apreciarse en el presente expediente elementos de hecho indiciarios de una posible parcelación.

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Registro de Telde n.º 1

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR EN LOS CASOS DE TRANSMISIÓN DE CUOTAS INDIVISAS

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 argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. El informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos.

Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2015 y 12 de julio de 2016), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que, la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; sólo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación. Concepción que, por otra parte, asume la propia legislación urbanística canaria –artículo 276 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, vigente desde el 1 de septiembre–.

Dado que la competencia legislativa sobre urbanismo ha sido atribuida a las comunidades autónomas, como se desprende de la Constitución (artículos 148.1.3.ª y 149.1 de la Constitución Española y Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997 y 164/2001) y de los respectivos estatutos de autonomía, ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable, la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral. En particular, en el marco de la legislación urbanística canaria, los artículos 80 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las

Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, norma sustantiva aplicable por razón de fecha del otorgamiento del título, hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

Este Centro Directivo ha considerado para estos supuestos aplicable el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, al regular la actuación del registrador en caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera a su juicio motivado, duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos que defina la legislación o la ordenación urbanística aplicable. Sin embargo, en el caso de la Resolución de 6 de septiembre de 2017, estimó el recurso dado que no se trataba de la inicial desmembración «ex novo» de la titularidad en un proindiviso, sino que se pretendía transmitir una cuota indivisa ya inscrita en el Registro de la Propiedad, acto que debe considerarse, en principio, neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación.

Como puede observarse, en el caso de este expediente, se trata de una venta de cuota indivisa de finca rústica, sin formalizarse jurídicamente la asignación expresa de uso individualizado, otorgada posteriormente a una adjudicación en comunidad hereditaria indivisa, y simultáneamente con otras ventas de cuota de la misma finca, ciertamente no estamos, en principio, formalmente, ante uno de los supuestos en el que la legislación sustantiva aplicable, en este caso la canaria, presume la existencia de actos parcelatorios, a falta de actos materiales de división o segregación. Por lo que, salvo los casos en que, conforme a la legislación aplicable, resulte expresamente exigida la licencia, por tratarse de actos jurídicos de división o segregación, o actos contemplados por norma legal como reveladores de parcelación, el registrador debe limitar su actuación al marco procedimental del artículo 79 del Real Decreto de 1093/1997, siempre y cuando pueda justificar debidamente, con los medios de calificación de que dispone, la existencia de elementos indiciarios de la existencia de parcelación urbanística.

Debe recordarse aquí que el registrador debe limitar su actuación calificadora a lo que resulte de los documentos presentados y los asientos del propio Registro u otros datos oficiales con presunción de veracidad, entre los cuales pueden citarse señaladamente los resultantes del Catastro. En el presente caso, debe admitirse que la nota de calificación carece de la concreción deseable para motivar el defecto invocado, limitándose a la cita del contenido del precepto aplicable para justificar la exigencia de licencia municipal, a la venta de cuota de indivisa. Mas este Centro Directivo no puede soslayar los elementos de hecho que concurren en este expediente y que resultan, a su vez, de otros recursos interpuestos simultáneamente y relativos a la misma finca registral, que no vienen sino a reforzar y sustentar la razón jurídica del defecto mantenido en la nota de calificación. En línea con la concepción moderna de la parcelación urbanística, antes expuesta, plasmada en el propio artículo 26 de la Ley de Suelo estatal, pueden apreciarse en el presente expediente elementos de hecho indiciarios de una posible parcelación.

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Registro de Telde n.º 1

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR EN LOS CASOS DE TRANSMISIÓN DE CUOTAS INDIVISAS

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 argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. El informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos.

Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2015 y 12 de julio de 2016), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que, la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; sólo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación. Concepción que, por otra parte, asume la propia legislación urbanística canaria –artículo 276 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, vigente desde el 1 de septiembre–.

Dado que la competencia legislativa sobre urbanismo ha sido atribuida a las comunidades autónomas, como se desprende de la Constitución (artículos 148.1.3.ª y 149.1 de la Constitución Española y Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997 y 164/2001) y de los respectivos estatutos de autonomía, ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable, la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral. En particular, en el marco de la legislación urbanística canaria, los artículos 80 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las

Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, norma sustantiva aplicable por razón de fecha del otorgamiento del título, hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

Este Centro Directivo ha considerado para estos supuestos aplicable el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, al regular la actuación del registrador en caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera a su juicio motivado, duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos que defina la legislación o la ordenación urbanística aplicable. Sin embargo, en el caso de la Resolución de 6 de septiembre de 2017, estimó el recurso dado que no se trataba de la inicial desmembración «ex novo» de la titularidad en un proindiviso, sino que se pretendía transmitir una cuota indivisa ya inscrita en el Registro de la Propiedad, acto que debe considerarse, en principio, neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación.

Como puede observarse, en el caso de este expediente, se trata de una venta de cuota indivisa de finca rústica, sin formalizarse jurídicamente la asignación expresa de uso individualizado, otorgada posteriormente a una adjudicación en comunidad hereditaria indivisa, y simultáneamente con otras ventas de cuota de la misma finca, ciertamente no estamos, en principio, formalmente, ante uno de los supuestos en el que la legislación sustantiva aplicable, en este caso la canaria, presume la existencia de actos parcelatorios, a falta de actos materiales de división o segregación. Por lo que, salvo los casos en que, conforme a la legislación aplicable, resulte expresamente exigida la licencia, por tratarse de actos jurídicos de división o segregación, o actos contemplados por norma legal como reveladores de parcelación, el registrador debe limitar su actuación al marco procedimental del artículo 79 del Real Decreto de 1093/1997, siempre y cuando pueda justificar debidamente, con los medios de calificación de que dispone, la existencia de elementos indiciarios de la existencia de parcelación urbanística.

Debe recordarse aquí que el registrador debe limitar su actuación calificadora a lo que resulte de los documentos presentados y los asientos del propio Registro u otros datos oficiales con presunción de veracidad, entre los cuales pueden citarse señaladamente los resultantes del Catastro. En el presente caso, debe admitirse que la nota de calificación carece de la concreción deseable para motivar el defecto invocado, limitándose a la cita del contenido del precepto aplicable para justificar la exigencia de licencia municipal, a la venta de cuota de indivisa. Mas este Centro Directivo no puede soslayar los elementos de hecho que concurren en este expediente y que resultan, a su vez, de otros recursos interpuestos simultáneamente y relativos a la misma finca registral, que no vienen sino a reforzar y sustentar la razón jurídica del defecto mantenido en la nota de calificación. En línea con la concepción moderna de la parcelación urbanística, antes expuesta, plasmada en el propio artículo 26 de la Ley de Suelo estatal, pueden apreciarse en el presente expediente elementos de hecho indiciarios de una posible parcelación.

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)

Registro de Lucena n.º 1

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: PRINCIPIO DE SUBROGACIÓN REAL EN RELACIÓN CON EL CARÁCTER PRIVATIVO O PRIVATIVO POR CONFESIÓN DE LOS BIENES

Como tiene declarado este Centro Directivo (Resolución de 11 de noviembre de 2011), la extinción o disolución de la comunidad ordinaria en nuestro Derecho puede tener lugar, bien por la división de la cosa común, bien por la reunión de todas las cuotas en una sola persona (comunero o no), en virtud de los correspondientes desplazamientos patrimoniales por cualquier título de adquisición, incluyendo la renuncia de un comunero, y también por su adjudicación a uno que compensa el derecho de los demás. 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.

En el presente caso, debe entenderse que la totalidad de la finca adjudicada tras la extinción de la copropiedad conserva la misma naturaleza que tenía la titularidad originaria de la condeña adjudicataria, es decir la cuota indivisa de la que trae causa la adjudicación, que en el caso examinado era privativa. Por ello, debe estimarse fundado el criterio del registrador por el que exige que se determine la participación de los bienes o el bien que ha sido adjudicado en pago de la participación inscrita con carácter privativo por confesión.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-141.pdf>

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)

Registro de Palma de Mallorca n.º 8

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Conforme tiene declarado este Centro Directivo, procede 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.

Cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite.

Como ha señalado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: vid. artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística, cuya definitiva apreciación debe quedar al ámbito procedimental administrativo o contencioso administrativo.

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. Ahora bien, todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio del supuesto que configura la tipología del supuesto de hecho de la norma contenida en el artículo 28, número 4, del nuevo texto refundido de la Ley de Suelo, esto es, que se trate realmente de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», requisito que obviamente, al definir el ámbito de aplicación objetivo de la norma, habrá de verificarse por parte del registrador en su actuación calificadora.

A tenor del imperativo consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el registrador en su labor de calificación debe tomar en consideración tanto los asientos del Registro como los documentos presentados –todo ello de acuerdo con la normativa aplicable–, para poder determinar la validez del acto contenido en el título objeto de presentación o verificar el cumplimiento de requisitos que le impone la Ley. Dentro de esta normativa aplicable a considerar 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. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, debe destacarse aquí que esta materia, y sus distintas implicaciones, ha sido expresamente abordada en el nuevo y actual artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Es decir, a partir de la entrada en vigor de esta ley no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la delimitación geográfica de su ubicación precisa.

Precisamente, entre las razones por las que la nueva ley 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 encuentran, por una parte, permitir que la calificación registral compruebe si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción –o de la ausencia de tal plazo– de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística.

En el presente supuesto, si bien se cumple la exigencia de acreditar por alguno de los medios previstos en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, la antigüedad suficiente para el posible transcurso de los plazos de restablecimiento, y a diferencia del supuesto contemplado en la Resolución de 28 de junio de 2017, invocada por el recurrente, el registrador plantea una motivación concreta y expresada en la nota de calificación, justificada por los medios de que dispone, con referencia a los distintos presupuestos impositivos de la aplicación del citado

precepto, en este caso, el tratarse de suelo sujeto a un particular régimen de ordenación que determina, a priori, la imposibilidad de que operen plazos de prescripción de medidas de protección de legalidad urbanística, según la ubicación geográfica que identifica la finca. Por lo que justificada la aplicación, a la finca sobre la que se declara la obra, del régimen de suelo de especial protección que imposibilitaría la prescripción de las acciones de restablecimiento de legalidad urbanística, debe confirmarse la calificación registral en orden a la exigencia de la oportuna resolución administrativa que acredite la situación de fuera de ordenación o asimilado, o simplemente el transcurso de los plazos a que se refiere el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, desvirtuando así, el hecho obstativo invocado por el registrador, como es la ubicación de la finca en un área de especial protección, según la información territorial asociada, que excluiría la aplicación del citado precepto.

Esta Dirección General ya se ha pronunciado sobre la posibilidad de invocar el artículo 28.4 a obras declaradas en suelos de especial protección –Resoluciones de 28 de febrero de 2015 y 30 de mayo de 2016–, siempre que la antigüedad de la edificación según certificación técnica, catastral o municipal, sea anterior a la vigencia de la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad al suelo no urbanizable de protección o a la propia calificación urbanística, evitando así la indebida aplicación retroactiva de dicha norma ciertamente restrictiva de derechos individuales, en este caso, el régimen limitativo vinculado al suelo protegido. No obstante, en el presente expediente la edificación tiene una antigüedad, según certificado catastral, del año 2006, y se asienta, en principio, en suelo calificado como Área Natural de Especial Interés, lo que determina su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, como dispone la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, vigente desde el 10 de marzo de 1991, y por tanto, la imposibilidad de consolidación de la obra por antigüedad y su inscripción al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en relación al artículo 65.3 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, norma sustantiva aplicable al tiempo de la edificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-142.pdf>

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)

Registro de Tresp

FINCA REGISTRAL: FINCA QUE FIGURA INSCRITA SIN EXPRESIÓN DE SU SUPERFICIE

Desde la reforma reglamentaria que entró en vigor en el año 1959, la expresión de la medida superficial de las fincas, expresada en el sistema métrico decimal, viene siendo una exigencia imperativa «en todo caso», como resalta la propia redacción del precepto. Y tal exigencia reglamentaria, cuya legalidad nunca ha sido cuestionada ni anulada judicialmente, ha acabado siendo expresamente refrendada y asumida con rango de ley con la reforma introducida por la Ley 13/2015. Ahora, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, el dato de la superficie de las fincas registrales sigue siendo exigible en todo caso, si bien, cuando conforme a la nueva ley se acredite e inscriba, cuando proceda, la georreferenciación de la ubicación y delimitación de la finca, la identidad de ésta quedará ya perfectamente establecida, y su superficie ya no

será un elemento a tomar en consideración para tratar de precisar los linderos, sino al revés, serán los linderos ya precisados los que determinarán geométricamente cuál es la superficie comprendida dentro de ellos, y aun así, la superficie así determinada habrá de expresarse en todo caso.

Como ha señalado la Resolución de 25 de junio de 2015, “una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción”.

En resumen, de la normativa vigente y de las citadas resoluciones de este Centro Directivo, resulta de modo incuestionable que la superficie de las fincas registrales ha de expresarse «en todo caso», y por tanto, no sólo cuando se inmatricule una finca, sino también cuando se pretenda practicar una inscripción asiento posterior en el folio real de una finca que conste inmatriculada sin expresión de su superficie. Y tal exigencia no sólo está normativamente dirigida a los registradores de la propiedad a la hora de calificar los títulos y en su caso redactar las inscripciones, sino también dirigida a los funcionarios que autoricen títulos potencialmente inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Por último, sentado que la expresión de la superficie de las fincas es un requisito necesario para la inscripción registral de los títulos relativos a ellas, ha de destacarse que para la constancia registral de tal dato, que está llamado a producir cualificados efectos jurídicos frente a todos, no puede bastar la manifestación unilateral del titular registral, o su causahabiente, sino que será necesario acreditar tal extremo de modo que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y que queden salvaguardados los derechos de terceros, en especial, los titulares de fincas colindantes, a través de un procedimiento con las debidas garantías. A tales efectos resulta especialmente idóneo, como señala el registrador en su nota de calificación, el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por las notificaciones, publicaciones y garantías que ofrece para los terceros en general o el previsto en el artículo 201, como antes se ha expresado. Además, para poder hacer constar registralmente ahora la superficie de tal edificación habrán de cumplirse también aquellos requisitos exigidos por la legislación urbanística cuya verificación consta expresamente encomendada a la calificación registral y que no procede detallar aquí.

En cambio, aunque no sea la cuestión planteada en el presente recurso, cabe señalar que para la simple práctica de anotaciones preventivas, como por ejemplo la de embargo –o la de demanda– sobre fincas cuya superficie registral no consta, no resultaría procedente exigir al embargante o al demandante la expresión y acreditación de la tal superficie, pues no tienen ni legitimación ni obligación para ello.

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)

Registro de Madrid n.º 20

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL DE LOS ACTOS QUE LO MODIFICAN O AFECTEN

El presente expediente se limita a determinar si es necesaria la previa inscripción en el Registro Civil de una sentencia de divorcio para poder adjudicar una bien inscrito con carácter ganancial en virtud de una escritura de liquidación de la sociedad de gananciales y adjudicación de bienes. Como ha puesto de relieve anteriormente este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 22 de febrero y 28 de abril de 2005), el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-144.pdf>

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)

Registro de Betanzos

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD Y POR PRESCRIPCIÓN

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. Ahora bien, no siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca.

Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción

legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). O bien el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, del análisis sistemático de todas la cláusulas del contrato resulta que el plazo de duración pactado debe entenderse referido no tanto a un plazo convencional de caducidad de la hipoteca, sino más bien referido al plazo durante el cual se extiende la obligación de avalar por parte de «Afianzamientos de Galicia, S.G.R.» el impago de las cuotas del previo préstamo y, por tanto, durante el cual puede surgir la obligación garantizada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-145.pdf>

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)

Registro de Benabarre

DERECHO FORAL ARAGONÉS: DESIGNACIÓN DE HEREDERO POR FIDUCIARIO

En primer lugar hay que determinar si la escritura de designación de heredero por fiduciarios puede ser considerada título de la sucesión en otros bienes distintos de los que comprendían el caudal de los fideicomitentes. Es claro que conforme la citada escritura de designación de heredero, éste adquirió los bienes pertenecientes a los fideicomitentes con la sustitución fideicomisaria condicional establecida -que falleciese sin descendientes y sin disponer de los bienes-. La cuestión es si esa misma escritura de designación de heredero otorgada en 1978, puede servir de título sucesorio para otros bienes adquiridos por otros títulos, por el heredero que ahora es causante de su herencia. En principio, la respuesta debe ser negativa. El principio general, tanto en derecho foral aragonés como en el común, es que la fiducia comprende sólo los bienes transmitidos por el fideicomitente.

Resulta muy escueta la manifestación del aceptante, para interpretar y considerar que a los bienes heredados de sus padres con la sustitución condicional establecida, se sumen cualesquiera otros bienes que el heredero haya adquirido por otros títulos de herencia o de compraventa -como ocurre en el expediente-. No existía en la Compilación de 1976 una norma semejante a la que ahora recoge el artículo 416.3 del Código civil de Aragón, pero sirve para aplicar la interpretación: «En los casos de duda, la interpretación se realizará en sentido favorable al heredero instituido y las disposiciones que impongan cualquier carga se interpretarán restrictivamente». En consecuencia, para considerar esa manifestación como una disposición de última voluntad, sea testamentaria o por pacto sucesorio, que vincule los bienes del otorgante, es precisa una mayor claridad y determinación que la que aparece en la escritura del año 1978.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-147.pdf>

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 04 DE ENERO DE 2018)

Registro de Marbella n.º 4

SOCIEDADES MERCANTILES: ADMINISTRADOR CON CARGO NO INSCRITO

Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas. Extremos y requisitos éstos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al registrador Mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales. En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil.

Para que el nombramiento de administrador produzca efectos desde su aceptación, háyase o no inscrito dicho nombramiento en el Registro Mercantil, es preciso justificar que dicho nombramiento es además válido por haberse realizado con los requisitos, formalidades y garantías establecidas por la legislación de fondo aplicable. No se trata en resumen de oponibilidad o no frente a tercero, de buena o mala fe, del nombramiento de administrador no inscrito, sino de acreditación de la validez, regularidad y plena legitimación del que actúa en representación del titular inscrito en el Registro de la Propiedad en base a un nombramiento que no goza de la presunción de validez y exactitud derivada de la inscripción en el Registro Mercantil y que, por tanto, en principio responde a una situación contraria a la que publica dicho Registro Mercantil con efectos frente a todos desde su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» (artículos 21.1 Código del Comercio y 9 del Reglamento del Registro Mercantil), y por tanto también frente al que conoce la falta de inscripción de dicho nombramiento pues consta en la propia escritura. A la luz de las consideraciones anteriores el recurso no puede prosperar por cuanto de la escritura presentada a inscripción no resulta la reseña de los títulos que permiten apreciar la existencia de título representativo, así como su congruencia con el contenido del Registro Mercantil.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-148.pdf>

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Registro de A Coruña n.º 5

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: HERENCIA YACENTE

Respecto de los documentos que ahora se acompañan con el escrito de recurso, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, recaída en el recurso de casación interpuesto por esta Dirección General respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Lugo, que anuló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de noviembre de 2013, así como la nota de calificación registral de fecha 13 de agosto de 2013, en relación con un supuesto relativo a la constancia en el mandamiento objeto de calificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 155.4 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

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 la exigencia del 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 el supuesto de este expediente del decreto presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de don F. S. O.; por lo tanto no cabe sino la confirmación del defecto observado.

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-349.pdf>

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Registro de Ayamonte

CENSO ENFITEÚTICO: CANCELACIÓN DEL CENSO Y CONSOLIDACIÓN DEL PLENO DOMINIO

Debe decidirse en este expediente si es posible cancelar los asientos relativos a los censos que gravan respectivamente dos fincas registrales, y la posterior consolidación del dominio útil con el directo, todo ello como consecuencia de la caducidad formal del asiento, a tenor de lo previsto en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria.

Se hace preciso, para una adecuada resolución de este expediente, atender a la naturaleza jurídica de la institución que nos ocupa, el censo enfiteúutico. Ya este Centro Directivo tuvo ocasión de manifestarse al respecto en la Resolución de 26 de octubre de 2004, señalándose que todavía hoy en día, con arreglo al Derecho común, aunque se configure la enfiteusis como dominio dividido, el correspondiente al dueño directo es el prevalente. En efecto, según el artículo 1.605 del Código civil, es el titular dominical el que constituye el censo enfiteúutico al ceder, realizando con ello un acto dispositivo, el dominio útil, reservándose el directo. Como contrapartida a esta cesión, recibe un canon que podrá consistir en dinero o en frutos. Es decir, el dueño directo, es auténtico dueño. Es en fin el titular del dominio directo aquél con quien hay que entenderse para redimir la finca conforme al artículo 1.651.

Como señalaron las Resoluciones de 2 de diciembre de 2015 y 21 de abril de 2016, «el artículo 210 de la Ley Hipotecaria (...) fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos». Sentadas estas premisas, la cuestión principal se centra en determinar si el asiento relativo al censo puede cancelarse por el transcurso del plazo de caducidad fijado en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria, considerando que lo que se solicita es concretamente la cancelación del dominio directo, que no está inmatriculado, sino sólo mencionado en la inscripción del dominio útil, reclamándose también la consolidación en este último.

Del artículo 98 del Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915 se desprende expresamente la posibilidad de inscripción separada del dominio directo y del útil. En la actualidad, el vigente Reglamento Hipotecario en su artículo 377 dispone que «en el caso de hallarse separados el dominio directo y el útil, la primera inscripción podrá ser de cualquiera de estos dominios; pero si después se inscribiese el otro dominio, la inscripción se practicará a continuación del primeramente inscrito». De todo ello resulta que no estamos ante una mención en sentido técnico, que deba ser objeto de purga en los libros del Registro conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria, sino de la constatación registral del contenido del dominio útil, que impone al enfiteuta la obligación de pago del canon correspondiente al censalista.

En cuanto a la cancelación del dominio directo, de conformidad con el artículo 210.1, regla octava, el recurso no puede prosperar, a la vista de lo solicitado en la instancia. En primer lugar, dicho precepto resultaría de aplicación para la cancelación de la inscripción de censo, tal y como se encuentra practicada, lo que daría lugar a una desinmatriculación de la finca, cancelando el dominio útil inmatriculado. Resulta evidente que ello no ha sido lo pretendido por el interesado. Por otra parte, al ser el dueño directo el verdadero dueño, según la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, la cancelación pretendida sólo respecto del dominio directo no tendría otro alcance que la cancelación del derecho que al censalista corresponde al cobro del canon o pensión anual, pero con ello se llegaría a una situación patológica cual es la de vaciar de contenido el dominio útil que corresponde al enfiteuta, pues difícilmente puede existir un censo sin pensión a satisfacer en contraprestación a su concesión. Además, en cuanto a la pretendida consolidación del dominio directo a favor del dueño del dominio útil, como consecuencia de la cancelación del derecho del censalista, como advierte el registrador en su calificación y como resulta del propio escrito de recurso, ya se

ha visto que el derecho del censalista consta tan sólo mencionado en la inscripción de dominio útil. Por ello, este efecto expansivo que pretende atribuirse al dominio útil no puede reconocérsele.

También debe distinguirse la caducidad del asiento de la prescripción del derecho. Es de la naturaleza del censo que la cesión del capital o de la cosa inmueble sea perpetua o por tiempo indefinido (artículo 1608 del Código Civil), ahora bien, el artículo 1620 del Código Civil declara la prescriptibilidad tanto del capital como de las pensiones de los censos, conforme a lo dispuesto en el Título XVIII del Libro IV del mismo cuerpo legal, resultando de los artículos 1963 y 1970 un plazo de treinta años para la prescripción del derecho al cobro del capital. Ahora bien, tal prescripción deberá estimarse, conforme a la doctrina reiterada emanada de este Centro Directivo, en la correspondiente resolución judicial.

En consecuencia, para proceder a la consolidación de ambos dominios, útil y directo, y dado el carácter de auténtico dueño que tiene el dueño directo –según doctrina de este Centro Directivo, antes vista– habrá que proceder, bien a la redención del censo enfitéutico, de conformidad con lo previsto en el artículo 1651 del Código Civil, bien a que se declare la prescripción del capital conforme a lo señalado en el reiterado artículo 1620, prescripción que exigirá, para su adecuado reflejo registral, la resolución judicial oportuna que así lo declare (cfr. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2015 y 8 de septiembre de 2016), y todo ello una vez lograda la inmatriculación del dominio directo en cualquiera de las formas antes expuestas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-350.pdf>

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Registro de La Línea de la Concepción

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: CAUCIÓN

El registrador tiene, sobre las resoluciones judiciales, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Parece evidente, como más adelante se analizará, que no todo procedimiento tiene un objeto o finalidad que permite la anotación de la demanda que lo ha originado. Por tanto, debe el registrador examinar el contenido de la demanda para poder determinar si una de las que resultan susceptibles de anotación en el Registro.

El criterio del «*numerus clausus*», es decir, que no pueden practicarse otras anotaciones preventivas que las que prevé expresamente la ley (artículo 42.10.º de la Ley Hipotecaria), constituye uno de los principios tradicionales en materia de anotaciones preventivas, y, aunque con importantes matizaciones, ha sido sostenido por este Centro Directivo. Especialmente controvertido ha sido la aplicación de este principio general al caso de la anotación de demanda.

Sólo se permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten acciones personales cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende una

reclamación de cantidad de dinero por desistimiento unilateral de contrato, sin trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas afectadas. Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad lo procedente es una anotación de embargo si se dan los requisitos para ello.

El segundo defecto que recoge la nota de calificación hace referencia a la necesidad de acreditar que se ha consignado la caución fijada por el juez para acordar la medida cautelar. Tradicionalmente se han exigido tres requisitos para la adopción de una medida cautelar en un proceso civil: «periculum in mora», «fumus boni iuris» y la prestación de caución. De la lectura de los artículos 139 del Reglamento Hipotecario y 728.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del conjunto de la normativa recogida en el Título VI del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, parece deducirse que, aunque la prestación de caución constituye normalmente un presupuesto necesario para la adopción de una medida cautelar, cabe la posibilidad de que el juez estime en un caso concreto que dicha caución no es necesaria. Se trata en cualquier caso de una cuestión procesal sobre las que las partes pueden argumentar en el procedimiento y que, en último término, dependerá de la decisión del juez. Y, desde luego, no corresponde al registrador, dentro de los márgenes en que ha de moverse la calificación de los documentos judiciales (artículo 100 del Reglamento Hipotecario), exigir la acreditación de que se ha prestado dicha caución.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-351.pdf>

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Registro de Pastrana-Sacedón

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

El artículo 199 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. 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. Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

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 claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la previa existencia de una rectificación de superficie ya inscrita y a la existencia de una controversia judicial relativa a un supuesto de doble inmatriculación de la finca en cuestión en la que se reconoció como correcta la superficie catastral de aquél momento, que se ha modificado posteriormente, muestran indicios suficientes de que no resulta pacífica la representación gráfica

aportada y la consecuente determinación de su cabida. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-352.pdf>

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Registro de Santander n.º 4

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DEL CAUSANTE POR DEUDAS DEL HEREDERO

En primer lugar, en cuanto al alcance de la calificación del registrador respecto a documentos judiciales, se pronuncia la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 cuando en relación con un mandamiento de cancelación señala: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

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. Tratándose de deudas propias del heredero demandado, el artículo 166.1.º2.º del Reglamento Hipotecario posibilita que se tome anotación preventiva únicamente en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor, sin que esa anotación preventiva pueda hacerse extensible al derecho hereditario que

pueda corresponder a otros posibles herederos, cuya existencia no queda excluida con la documentación presentada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-354.pdf>

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Registro de Azpeitia

VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: APLICACIÓN DEL ART. 1320 CC

Dentro de las disposiciones generales relativas a todo régimen económico- matrimonial, dispone el artículo 1320 del Código Civil que «para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial. La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el carácter de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe». Esta norma se encuentra en el capítulo de las disposiciones generales del régimen económico- matrimonial, o régimen primario, aplicándose con independencia del régimen económico patrimonial que rijan constante matrimonio. A ello debe añadirse lo establecido en el art. 21 de la LH. Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige –para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento o la autorización prescritos en el artículo 1320 del Código Civil– bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así.

Como ya señaló la Resolución de 7 de diciembre de 2007, la conformidad prestada por el cónyuge no titular a la disposición de la vivienda por exigirlo el artículo 1320 del Código Civil, sustancialmente no es sino un simple asentimiento que se presenta como una declaración de voluntad de conformidad con el negocio jurídico ajeno, es decir concluido por otro, por la que un cónyuge concede su aprobación a un acto en el que no es parte. La Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2010, citada en muchas otras, entre ellas recientemente la de 6 de marzo de 2015, recogió esta tesis señalando «la jurisprudencia ha interpretado el art. 1320 CC como una norma de protección de la vivienda familiar. En consecuencia, no puede mantenerse, como afirma el recurrente, que, en los actos de disposición sobre viviendas, realizados por uno sólo de los cónyuges casados bajo el régimen de separación de bienes, no sea necesario expresar si dicha vivienda es o no la habitual de la familia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-355.pdf>

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Registro de Infiesto

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

Con carácter previo, constando practicada en el procedimiento la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, debe recordarse el contenido del párrafo d) de la regla Segunda de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, a cuyo tenor, «si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada». Se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador. Carece de sentido, por tanto, la extensión de la misma con anterioridad, antes de la constatación evidente de la dificultad de tramitación completa del procedimiento mientras esté vigente el asiento de presentación.

El artículo 199 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. 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. Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016. Por otra parte, 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 ya ha señalado en varias ocasiones la posibilidad de que una finca registral tenga varias representaciones gráficas catastrales, y ello conforme a la 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. Sin embargo, no es posible el supuesto inverso, es decir, que una sola representación gráfica se atribuya a varias fincas registrales, ya que la inscripción de dicha representación implicaría encubrir un acto de agrupación, lo cual proscribía expresamente los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Respecto de tres de las fincas afectadas no pueden considerarse justificadas las dudas de identidad, ya que ha existido un previo pronunciamiento judicial sobre la descripción de la finca que se encuentra inscrito y bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), siendo la representación gráfica que pretende inscribirse plenamente respetuosa con la descripción resultante de dicho pronunciamiento judicial.

Por el contrario, en relación con otra de las fincas existe una total falta de correspondencia entre la descripción de la finca en la solicitud y la que resulta de la representación gráfica aportada (certificación catastral descriptiva y gráfica). Esta grave desproporción justifica, por sí sola, la calificación de la registradora, ya que como presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca es que se aprecie una correspondencia entre la

descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir. Además, resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas.

Respecto de las alegaciones formuladas relativas a la existencia de una posible doble inmatriculación, siquiera parcial, esta alegación es acogida por la registradora en su calificación, aludiendo a esta situación patológica del Registro. La registradora, al emitir su nota de calificación, no manifiesta ningún juicio expreso sobre este particular, identificando las fincas afectadas por esta situación, ni iniciando, en consecuencia el procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria conforme a la doctrina anteriormente expuesta. Esta circunstancia, unida a la ausencia de identificación por la registradora de las fincas afectadas por una posible doble inmatriculación, impide que, respecto de estas tres concretas fincas, puedan ser estimadas las dudas de identidad basadas en la existencia de un supuesto de doble o múltiple inmatriculación.

En los casos de existencia de dudas debidamente justificadas, cabe acudir al deslinde, como reconoce el propio art. 199. Asimismo puede acudirse al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-356.pdf>

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Registro de Cervera

TERCERÍA DE MEJOR DERECHO: POSICIÓN DEL TERCERISTA

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo: a) que el embargo es un acto procesal de trascendencia jurídico-real, pero cuyo objetivo no es la de constituir una garantía directa y exclusiva en favor del crédito que lo motiva, sino el aseguramiento del buen fin de la ejecución; b) que, consecuentemente con lo antes señalado, la colisión entre embargos recaentes sobre el mismo bien no debe confundirse con la existente entre los créditos subyacentes, aquélla se desenvuelve en la esfera jurídica real, y ha de resolverse por el criterio de la prioridad temporal, en tanto que la segunda se decide por la regla general de la «par conditio creditorum» sin perjuicio de las excepciones legalmente establecidas; c) aun existiendo un sólo embargo sobre el bien puede darse colisión de créditos si en el procedimiento en que se decretó la traba otro acreedor del propietario embargado interpone tercería de mejor derecho, y a la inversa, coexistiendo dos embargos sobre un mismo bien acordados en procedimientos diferentes, no se dará colisión entre los respectivos créditos si el embargante posterior no concurre al procedimiento iniciado antes por medio de la respectiva tercería; d) que el objetivo exclusivo de la tercería de mejor derecho es la determinación del orden en que, con el precio obtenido en la venta de los bienes embargados, se efectuará el pago de los créditos concurrentes en una ejecución individual (cfr. artículos 613 y 616 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin que pueda deducirse de aquí, una alteración de la prioridad respectiva entre los embargos; y e) que, obtenida sentencia estimatoria en la tercería de mejor derecho, es innecesaria la inversión del rango entre los embargos que pudieran estar trabados a instancia de cada uno de los contendientes (piénsese que el tercerista puede no haber iniciado un procedimiento específico por el cobro de su crédito), pues el crédito del tercerista puede hallar

satisfacción en el propio juicio ejecutivo al que accedió en vía de tercería, y ello, aun cuando el acreedor pospuesto no pudiese ejecución de su sentencia de remate.

Sería improcedente, que el tercerista, luego de obtener una sentencia en la que no sólo obtiene una condena al pago contra el deudor sino también un derecho de preferencia en el cobro frente al otro acreedor (uno y otro han de ser demandados en la tercería conforme al artículo 617 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), no pudiera pedir que en ese juicio ejecutivo al que concurrió, se pase directamente al apremio de los bienes embargados a instancia del acreedor pospuesto (frente al que tiene preferencia de cobro) y hubiera de solicitar del mismo juez que decretó el embargo un segundo embargo de esos mismos bienes para proceder a su apremio en ejecución de su sentencia.

A tenor del artículo 654 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una vez celebrada la subasta (o el procedimiento alternativo que fuera aceptado por los interesados) el importe obtenido en la misma deberá servir, en primer lugar para satisfacer el importe reclamado por el ejecutante, así como las costas de ejecución (aunque dentro de los límites previstos en el artículo 613 de la norma procesal civil, que impone ciertas limitaciones en la satisfacción del ejecutante cuando existan terceros adquirentes en una adjudicación de rango no preferente), salvo que, como ocurre en el presente caso, se hubiese estimado una tercería de mejor derecho en cuyo caso será el tercerista su perceptor y tan sólo cuando éste haya adquirido todo su crédito, el restante de lo obtenido irá a parar, hasta donde alcance, al ejecutante y sólo para el caso de que hubiese sido satisfecho el tercerista y el ejecutante –ambos en la integridad de sus respectivos créditos– el sobrante sí se destinará a los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen conforme al principio «prior in tempore potior in iure». No obstante en el presente caso, como afirma el recurrente no existe tal sobrante al haber sido satisfecho el precio de la adjudicación a quien ha resultado ser tercerista reconocido por resolución judicial (sentencia de 3 de octubre de 2014) con preferencia al ejecutante.

Como ya señaló este Centro Directivo en Resolución de 7 de mayo de 1999, en virtud del embargo, todo el precio de remate del bien trabado y no sólo una parte igual al importe de la obligación que determina la traba, queda afecto a las resultas del proceso debiendo darse la aplicación prevista en las normas procesales pertinentes, sin que tenga fundamento legal la pretensión que subyace en el defecto impugnado, de que sólo una parte del precio de remate igual al importe de la obligación del actor que determina la traba, quedaría afecta a dicho procedimiento, y el eventual exceso habría de quedar a disposición de los embargantes posteriores.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-357.pdf>

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)

Registro de Barakaldo

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

Impone la Ley, y así lo ha declarado este Centro Directivo también de forma reiterada, que para realizar el despacho de los títulos es necesario que por el registrador se proceda a su previa calificación en virtud del principio de legalidad, siendo una de las circunstancias esenciales que deberá comprobar ineludiblemente al hacer tal calificación la de la previa inscripción del dere-

cho de que se trate a favor de la persona disponente o la que haya de perjudicar la inscripción por practicar, debiendo suspender ésta cuando no resulte inscrito aquel derecho o denegarla cuando resulte inscrito en favor de persona distinta, doctrina general que establece el artículo 20, párrafos primero y segundo, de la Ley Hipotecaria, y que se adapta y reitera en cuanto a las anotaciones de embargo en el artículo 140, reglas primera y segunda, del Reglamento Hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/12/pdfs/BOE-A-2018-417.pdf>

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)

Registro de Córdoba n 2

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: FORMA DE ACREDITAR LA CONDICIÓN DE HEREDEROS FORZOSOS DEL CONFESANTE

El registrador y el notario recurrente debaten únicamente sobre la forma de acreditar la cualidad de herederos forzosos del cónyuge confesante que conforme al citado artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario deben prestar su consentimiento a la transmisión del bien de que se trata.

La Resolución de esta Dirección General de 12 de noviembre de 2011 puso de relieve que la diferencia entre el testamento o el contrato sucesorio y la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, es sustancial. En estas últimas, lo relevante es la constatación de determinados hechos –fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.– de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico y, en tanto que tal, se constituye en ley de la sucesión (cfr. artículo 658 del Código Civil).

Como añadió la citada Resolución de 12 de noviembre de 2011, frente al testamento, en las resoluciones judiciales o actas de declaración de herederos abintestato el registrador, si bien debe contar para su calificación e inscripción con todos los particulares necesarios para esta –incluyendo todos los que permitan alcanzar el corolario de la determinación individualizada de los llamamientos hereditarios operados por la ley–, ello no impide que la constatación documental de tales particulares pueda ser realizada por el notario autorizante, bien mediante una transcripción total o parcial de los mismos o bien mediante un testimonio en relación, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995), siempre que resulten los elementos imprescindibles para la calificación en los términos que a continuación se exponen.

Como se expresa en las citadas Resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015, de conformidad con el art. 22 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, la calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente –incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos–, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro. En el presente caso no se trata de la calificación del título sucesorio abintestato del que se derive la transmisión que se pretenda inscribir, pero son aplicables, «mutatis mutandis», las consideraciones anteriores, pues, como afirma el recurrente, la cualidad de heredero forzoso resulta de lo establecido en la ley (vid. artículo 807 del Código Civil). En el acta complemen-

taria de la escritura calificada el notario autorizante se limita a citar la escritura de herencia del cónyuge confesante de la que resultan quiénes son sus herederas y a declarar simplemente que es notorio que ellas son las únicas legitimarias. Pero, dado que no se acompaña el citado título sucesorio ni se especifica nada más sobre las circunstancias en que se basa esa determinación de la cualidad de herederas forzosos y su notoriedad, en términos que permitan alcanzar el corolario de la determinación individualizada de quienes son legitimarios «ope legis», es evidente que tales extremos son insuficientes para considerar acreditada dicha condición.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/12/pdfs/BOE-A-2018-418.pdf>

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)

Registro de Algeciras n 2

REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA EN LA INSCRIPCIÓN

En el presente caso la actuación del registrador ha sido correcta, en un primer momento, al advertir en la nota de despacho el incumplimiento de la obligación de aportar una referencia catastral coincidente en los términos del citado artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, ya que dicha actuación se ajusta a lo dispuesto en los preceptos citados.

En el presente caso se emite una primera nota de despacho, con una sucinta motivación jurídica, en la que se indica que no se tiene por cumplida la obligación de aportación de la referencia catastral, al existir dudas de identidad de la finca. Por tanto no cabe sino concluir que la actuación registral enjuiciada no es en sentido estricto una calificación sujeta a las reglas generales que permiten que sea objeto de recurso, actuación por otra parte, que es plenamente correcta al estar amparada por los artículos 43, 44 y 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según se ha expuesto en el fundamento anterior. Ahora bien, los posteriores actos del registrador ponen de manifiesto que éste ha actuado como si de una calificación formal se tratase, requiriendo incluso al interesado a efectos de subsanar determinados extremos del recurso gubernativo por él interpuesto. Aunque aquí no se trata de la expresión de defectos puestos de manifiesto extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario), en virtud de este deber de calificación global y unitaria no pueden ser tenidas en cuenta las rectificaciones y complementos alegados por el registrador en su segunda nota de calificación, pues ello generaría una evidente indefensión al interesado, que ya interpuso recurso cuando le fue notificada esta nota de calificación rectificatoria o complementaria de la primera.

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, certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario. En lo que se refiere a su superficie, en el Registro consta una cabida de 2.000 metros cuadrados, resultando de la certificación catastral descriptiva y gráfica una superficie de 1.728 metros cuadrados, existiendo una diferencia entre ambas superficies que excede del 10 % legalmente previsto, por lo que es evidente la imposibilidad del reflejo registral de la referencia catastral (cfr. Resoluciones de 29 de junio y 17 de julio de 2017).

Por tanto, la actuación del registrador ha sido correcta al advertir en la nota de despacho la falta de incorporación de la referencia catastral en los términos indicados por la legislación aplicable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/12/pdfs/BOE-A-2018-421.pdf>

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)

Registro de Alicante n 4

HERENCIA: NECESIDAD DE LA APROBACIÓN JUDICIAL CUANDO INTERVIERNE UN TUTOR

Previamente, en lo que concierne al hecho de que el documento se haya inscrito en el Registro de otro distrito, es preciso reiterar la doctrina de este Centro Directivo recogida en numerosas Resoluciones, como las muy recientes de 31 de enero y 13 de septiembre de 2017, por la que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadoras 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.

El artículo 272 del Código Civil dice que «no necesitarán autorización judicial la partición de la herencia ni la división de cosa común realizadas por el tutor, pero una vez practicadas requerirán aprobación judicial», lo que se corresponde con el artículo 1060 del mismo texto legal en su redacción dada por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. El precepto legal recogido en el artículo 272 del Código Civil, se expresa sin matices en relación con si pudiera existir perjuicio para el tutelado, lo que entendió este Centro Directivo en Resolución de 6 de noviembre de 2002, que si bien fue revocada por sentencia del Juzgado de Primera Instancia, fue finalmente confirmada por la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 5 de noviembre de 2003, que se manifiesta de forma cristalina: «la claridad de la literalidad del precepto –refiriéndose al artículo 272– no requiere mayor interpretación».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/12/pdfs/BOE-A-2018-422.pdf>

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 19 DE ENERO DE 2018)

Registro de Concentaina

DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN

Es objeto de este recurso resolver acerca de la posibilidad de inscribir el uso sobre la vivienda familiar, fijado en un pacto de convivencia de una pareja de hecho al tiempo de su separación, existiendo la circunstancia de que la adjudicataria de dicho derecho es la madre de la hija menor

de edad habida entre ambos interesados, y que además resulta ser la titular del «régimen de convivencia unilateral» de dicha menor, tal y como resulta del título presentado.

Con carácter previo, debe recordarse que dicha figura jurídica, en el ámbito de las situaciones de crisis matrimonial, encuentra su regulación legal en los artículos 90 y 96 del Código Civil. No puede obviarse que, en el ámbito territorial específico de la Comunidad Autónoma Valenciana, en la que ambos progenitores conviven y bajo cuya legislación se ha dictado la sentencia objeto de calificación, coexiste la Ley 5/2011, de 1 de abril, de relaciones familiares de los hijos e hijas cuyos progenitores no conviven, que si bien ha sido declarada inconstitucional, debe estarse al alcance dado por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de noviembre de 2016. Sin embargo, la aplicación de la norma autonómica, tampoco puede quedar acreditada de manera indubitada, puesto que su ámbito subjetivo se circunscribe a los padres de vecindad civil valenciana (artículo 2), extremo éste que no se ha justificado en el expediente.

Al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar, y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una división de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo. Dentro de esta especial naturaleza del derecho de uso atribuido en los procesos de crisis matrimonial, adquiere especial relevancia la Sentencia de la Sala del Pleno del Tribunal Supremo de 18 de enero de 2010, cuando manifiesta que «(...) En el tema de la atribución de la vivienda familiar a uno de los cónyuges, deben tenerse en cuenta dos tipos de situaciones que se pueden producir, al margen de las previstas en el párrafo primero del Art. 96 CC: 1º. Cuando un cónyuge es propietario único de la vivienda familiar o lo son ambos, ya sea porque exista una copropiedad ordinaria entre ellos, ya sea porque se trate de una vivienda que tenga naturaleza ganancial, no se produce el problema del precario, porque el título que legitima la transformación de la coposesión en posesión única es la sentencia de divorcio/separación. Se debe mantener al cónyuge en la posesión única acordada bien en el convenio regulador, bien en la sentencia. Otra cuestión es la relativa a los terceros adquirentes de estos bienes, de la que esta sentencia se ocupa más adelante. 2º. Cuando se trate de terceros propietarios que han cedido el inmueble por razón del matrimonio, salvo que exista un contrato que legitime el uso de la vivienda, la relación entre los cónyuges y el propietario es la de un precario. Debe enfocarse el tema desde el punto de vista del derecho de propiedad y no del derecho de familia, porque las consecuencias del divorcio/separación no tienen que ver con los terceros propietarios.

Uno de sus pilares básicos que permitan garantizar la oponibilidad y conocimiento de los derechos inscritos por parte de los terceros, -y por ende, favorecer también la propia protección del titular registral- es el denominado principio de especialidad o determinación registral. Sin embargo, tal y como antes se ha señalado, no puede obviarse las especiales circunstancias y la naturaleza específica de un derecho reconocido legalmente y cuya consideración como de naturaleza familiar influye de manera determinante en su extensión, limitación y duración, máxime cuando este se articula en atención a intereses que se estiman dignos de tutela legal. Puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial (Sentencias del TS de 18 y 29 de mayo de 2015 y 21 de julio de 2016), en el marco del derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar, cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales, si bien, resultarán de modo indirecto, que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad

del derecho. Por ello, y presenciando un supuesto de hecho en que existe una hija menor de edad, no resulta preciso señalar el límite temporal del derecho de uso a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad.

Resulta conveniente recordar que la finca, como base sobre la cual se hacen constar las operaciones o mutaciones jurídico reales (aunque se produzcan por la constitución de un derecho de naturaleza familiar), su descripción en el título presentado y calificado debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización, lo cual queda perfectamente cumplido cuando además de los datos descriptivos se aportan los de inscripción en el registro de dicha finca; pero esto no implica que necesariamente deban reflejarse los mismos.

Resulta evidente que el derecho de uso de la vivienda familiar al ser temporal es necesariamente provisional, y que la incorporación del calificativo provisional tal y como viene incluido pueda dar lugar a errores de interpretación, Pero es también cierto que dicha inclusión puede deberse a que la redacción del convenio no deja de ser sino la primera fase del procedimiento de redacción de medidas de la ruptura de la pareja de hecho, y que será después tras su aprobación judicial y la correspondiente firmeza de dicha resolución cuando el mismo devenga ya definitivo y abandone su carácter de provisional, de ahí que pueda y deba entenderse como innecesaria la referencia su configuración de modo «provisional» una vez el convenio sea objeto de aprobación y alcance firmeza, del modo que aquí ha ocurrido.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/19/pdfs/BOE-A-2018-692.pdf>

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Torrelaguna

HERENCIA: PARTICIÓN CUANDO SE HA EJERCIDO EL RETRACTO DE COHEREDEROS

Hay que distinguir entre la naturaleza del derecho hereditario antes de haber sido aceptada la herencia, que se define como un derecho personalísimo que se atribuye al heredero para adquirir la herencia mediante la aceptación; y por otro lado, después de la aceptación, momento en el que el derecho hereditario se define como aquel derecho que corresponde a cada uno de los coherederos sobre la universalidad de los bienes y derechos de la herencia.

Habida cuenta que según el artículo 1000 del Código Civil, se entiende aceptada la herencia cuando un heredero vende, cede o dona su derecho a un extraño, debemos concluir en que la heredera que vendió su derecho, aceptó con este acto la herencia. En consecuencia, entró en juego el derecho de retracto del artículo 1067 que fue ejercitado por los otros coherederos que se subrogaron en lugar del comprador y por lo tanto en la posición de esa heredera. Lo que nos lleva a que ahora en la partición de la herencia, su representación está subsumida en la comparecencia de los retrayentes que se subrogaron en esos derechos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1012.pdf>

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Caspe**AGRUPACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA**

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se dé cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agrupación como se plantea en el presente expediente. 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». En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca.

Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles. 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 se aporta una representación gráfica catastral coincidente con la descripción de las fincas que resulta del Registro, sin que las dudas expuestas en la calificación desvirtúen esta coincidencia o justifiquen la tramitación de otro procedimiento ya que se basan exclusivamente en dos circunstancias: las discrepancias con un plano privado al que se refieren los historiales de las fincas que se agrupan y la diferente titularidad catastral. Por otra parte, la divergencia en la titularidad catastral tampoco justifica el rechazo de la representación gráfica aportada ya que no existe ninguna norma que imponga la coincidencia de dicha titularidad, como sucedía, por ejemplo en las inmatriculaciones por título público con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Finalmente no pueden tomarse en consideración las manifestaciones relativas a una posible doble venta que hace el registrador en su informe, ya que nada de esto se indicó en la calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1014.pdf>

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Madrid n.º 5**PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS**

Se recurre la negativa del registrador a certificar literalmente los dos últimos asientos practicados sobre una finca. Sostiene el registrador, que tratándose de un supuesto idéntico (en cuanto a las personas interesadas, inscripciones y fincas objeto de publicidad e interés o motivo alegado) al que motivó la interposición de otro recurso ante este Centro Directivo, procede esperar a su resolución, solicitando a esta Dirección General la acumulación de ambos recursos. Ciertamente es que ambas solicitudes de certificación (la de 9 de septiembre de 2017, cuya negativa fue objeto de recurso resuelto por Resolución de 11 de diciembre de 2017) y la que motiva el presente recurso, de fecha 6 de octubre de 2017, se refieren a los mismos asientos de una finca, pero el solicitante no es la misma persona y se discutía, además, en aquel recurso, otra cuestión controvertida como es la de la constancia del precio en las certificaciones.

La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes. Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. la última Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser 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.

En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad únicamente se indica que la certificación se solicita para interponer demanda de testamentaria. Se solicitan certificaciones literales de dos inscripciones. Una de las cuales está cancelada. En el escrito de recurso se añade que la solicitud de información busca averiguar si la masa hereditaria a la que ha sido llamado el solicitante por testamento, se ha visto mermada en fraude de sus derechos por la transmisión posterior que hizo la causante. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de julio de 2017), que a tenor de lo 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1016.pdf>

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Moguer

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN DOCUMENTO PRIVADO: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL CONTRATANTE FALLECIDO

Como ha puesto de relieve anteriormente este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 13 de abril de 2005), debe recordarse en primer lugar que la elevación a público de un documento privado compete a los intervinientes en el mismo resultando que en caso de fallecimiento

de uno de ellos deberán comparecer todos los herederos del mismos acreditando tal condición mediante la aportación del título sucesorio. El objeto de controversia en el presente expediente se limita a determinar si como consecuencia del fallecimiento del vendedor deberá comparecer para proceder a su elevación a público exclusivamente la hija designada heredera universal en el testamento o también el otro hijo, don J. F. C. P., al que se le atribuye exclusivamente la legítima estricta por título de legado.

Respecto de tal cuestión se ha pronunciado esta Dirección General en Resolución de 23 de mayo de 2007 al disponer que los contratos, una vez celebrados, solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos (cfr. artículo 1.257.1 del Código Civil), por cuanto sólo ellos asumen y se les puede exigir, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél, entre las que se encuentra la exigencia de su formalización de forma pública (artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil). Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestarse en repetidas ocasiones respecto de la naturaleza del derecho que corresponde a los legitimarios en nuestro Derecho común como consecuencia de controversias surgidas en la fase de partición hereditaria, reconociendo que 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. En efecto la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales) se configura generalmente como una «pars bonorum». De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima, son operaciones en las que ha de estar interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima (Resolución de 17 de octubre de 2008).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1017.pdf>

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Palafrugell

URBANISMO: CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN REAL DERIVADA DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

El artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, prevé la caducidad en un plazo máximo de siete años de la afección urbanística derivada de la ejecución de los proyectos de reparcelación. El hecho de que el artículo 155 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña aplicable a este supuesto, no incluye el último inciso del artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, no impide su aplicación ya que la regulación de la inscripción de los actos de naturaleza urbanística y por tanto la de los plazos de duración de los asientos registrales, así como la posibilidad o no de su prórroga, es competencia exclusiva del Estado en base al artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, y, en consecuencia, dichos plazos serán aplicables independientemente de que, como sucede en determinados casos, la legislación autonómica, que es a su vez competente en materia de gestión urbanística, regule la posibilidad de practicar la afección.

El hecho de que las fincas no queden afectas 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. No hay previsión legal de prórroga de la afección practicada, en consecuencia, no cabe aplicar por analogía a las notas marginales de afección real la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

La constancia de la elevación a definitiva de la cuenta provisional de la liquidación si bien tiene el efecto de concretar y rectificar en su caso la afección practicada conforme a la cuenta provisional, no conlleva ni la extensión de una nueva afección ni la prórroga de la existente ni la conversión de la inicial afección con vigencia temporal en otra con duración indefinida. Antes al contrario, la fecha de conversión de la liquidación provisional en definitiva implica que el plazo de la vigencia de la afección pueda incluso acortarse pues a partir de ese momento, tendrá una duración de dos años cualquiera que fuese el plazo de duración transcurrido y siempre con el tope de los siete años conforme se ha señalado anteriormente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1018.pdf>

II.A. 42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Madrid n.º 2

COLEGIOS PROFESIONALES: ÓRGANO COMPETENTE PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Los colegios profesionales de Enfermería son corporaciones de Derecho público, amparadas por la Ley y reconocidas por el Estado y las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. En consecuencia, y de acuerdo con la legalidad vigente, pueden adquirir bienes inmuebles. Del artículo 23 de los referidos Estatutos resulta claramente que el órgano gestor del Colegio de Oficial de Diplomados en Enfermería de Madrid es la junta de gobierno, pues a ésta se le atribuye la función de «dirigir, gestionar y administrar el Colegio en beneficio de la Corporación» –apartado b)–. Y entre los actos de gestión propia de este órgano de administración debe incluirse una adquisición de inmuebles como la formalizada en la escritura objeto de la calificación impugnada, toda vez que para tal acto falta una atribución legal o estatutaria de competencia a la junta general con la correlativa falta de facultades de la junta de gobierno. Aunque a ésta se le atribuya la función de «ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta General» –apartado a)–, no puede interpretarse que en actos de gestión, como es la adquisición de inmuebles, sólo pueda limitarse a ejecutar la decisión de adquisición adoptada por la junta.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1019.pdf>

II.A. 43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Sevilla n.º 1***PACTO DE RESERVA DE DOMINIO: EFECTOS E INSCRIPCIÓN***

Se debe recordar la doctrina de esta Dirección General sobre el pacto de reserva de dominio según la cual, admitida la plena validez de tal pacto en el ámbito de los bienes inmuebles, la compraventa que lo incorpore debe tener acceso al Registro de la Propiedad. Aunque el pacto de reserva supone la dilación de la transmisión del dominio a un momento posterior, el del completo pago del precio, no por ello deja de desenvolver unos efectos que han sido reconocidos reiteradamente por la jurisprudencia y que merecen la oportuna protección del Registro. En el supuesto de compraventa con precio aplazado y pacto de reserva de dominio el comprador adquiere la posesión de la cosa y no puede enajenarla ni gravarla (artículo 4 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles), estando limitada la acción de sus acreedores a la posición jurídica adquirida (vid. regla decimoquinta de la Instrucción de esta Dirección General de 3 de diciembre 2002). El vendedor por su parte, pese a conservar el dominio, está limitado por el derecho del comprador y sólo puede disponer de su derecho respetando su posición jurídica como sólo puede ser embargado su derecho en los mismos términos. Al igual que en el caso de la condición resolutoria, el incumplimiento de la obligación de pago da lugar a la resolución contractual con efectos frente a terceros si consta debidamente inscrito, pero esta identidad de efectos en caso de impago no altera el hecho de que durante el periodo de pendencia los efectos son radicalmente distintos, lo que justifica sobradamente que las partes opten por una u otra fórmula de acuerdo a lo que resulte más conforme con sus intereses en ejercicio de su libertad civil.

En el presente caso no puede ignorarse la nota extendida por el notario en la matriz de la escritura calificada sobre el hecho de haber quedado resuelta la compraventa en ella formalizada según consta en otra escritura que se reseña otorgada ante el mismo notario. Dado el contenido de dicha nota queda indudablemente en entredicho la virtual eficacia de la escritura de compraventa en la que aquélla ha quedado extendida. En consecuencia y con referencia a la –así conceptualizada– resolución contractual operada, su posible inexactitud y su ámbito objetivo, en cuanto a qué fincas (de las inicialmente objeto de compraventa) afectaría, podría ser objeto de una nueva calificación presentando al Registro la copia de tal escritura resolutoria, y de no afectar a todas las fincas sino sólo a las siete afectadas por la condición –y subsanados los defectos no recurridos que pudieran afectar a la transmisión aparentemente no condicionada–, no habría obstáculo para su inscripción en favor del ahora recurrente (por ello es excesivo calificar el defecto como insubsanable), sin perjuicio de que, si la resolución no se ajustó a Derecho o la parte se siente perjudicada, quepa (dejando siempre a salvo una posible y eventual conformidad de todos los interesados plasmada en forma) que se ejerciten las oportunas acciones ante los tribunales en el proceso correspondiente, cuyos pronunciamientos producirán los efectos sustantivos y registrales que le sean propios.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1020.pdf>

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Sueca

HERENCIA: FACULTADES DEL CONTADOR PARTIDOR

Este Centro Directivo ha dicho (Resolución de 18 de julio de 2016) que «para que la partición del contador se sujete a lo establecido en los artículo 841 y siguientes es preciso que la autorización del testador se refiera al artículo 841, ya sea invocándolo numeralmente o bien refiriéndola al supuesto en él previsto, con sus propias palabras o con otras cualesquiera con sentido equivalente, aunque técnicamente sean impropias o incorrectas, o simplemente de significado distinto si por su sentido resulta indudable la intención del testador de conferir una autorización que encaje con el supuesto del artículo 841. Así lo será en los casos en que el testador designe heredero universal a uno de los descendientes legitimarios o a varios, y legue a los demás legitimarios y mejorados la compensación que, para satisfacer sus respectivas legítimas, el instituido o los instituidos deban abonarles en metálico». Centrados en el supuesto de este expediente, no es claro que del testamento del mismo, resulte de forma indubitada la concesión de la facultad del testador para el pago de la legítima en metálico y la concurrencia de los requisitos para esta figura. Pero es que además, en este supuesto, es inocua la interpretación, pues como se reconoce en la calificación y se alega por los recurrentes, no se han cumplido los requisitos y garantías exigidas por los artículos 841 siguientes. Esto nos aboca a la partición ordinaria recogida en los artículos 1057 a 1063 del Código Civil, por lo que tampoco sería precisa la aprobación del letrado de la Administración de Justicia o notario (cfr. artículo 843 del Código Civil).

Aclarado que nos encontramos ante una partición hecha por el contador-partidor en los términos ordinarios de los artículos 1057 y siguientes del Código Civil, hay que recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo («Vistos»), según la cual, siendo practicada la partición por el contador-partidor, no es necesaria la intervención de todos los legitimarios. Ocurre que en este supuesto, la testadora ha ordenado que la legítima se pague en metálico y no existe dinerario en la herencia, por lo que el contador-partidor ha realizado la partición adjudicando bienes del caudal relicto a los legitimarios no instituidos herederos. La doctrina y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 2012 han admitido que cabe pagar en metálico extra hereditario, lo que no implica que forzosamente se deba hacer así, pues no se ha de olvidar que la posibilidad de pago de la legítima en metálico es una facultad y no una obligación de los herederos.

El contador-partidor, después de calcular las legítimas de los hijos de la causante y de la heredera de uno de ellos por derecho de transmisión, no procede al pago en metálico de su cuota ya que tal cantidad no existe entre los bienes hereditarios del causante, sino que adjudica unas partes indivisas de bien inmueble a los legitimarios. Se ha optado por lo tanto por una partición en forma ordinaria que practica el contador sin que sea precisa la intervención de los herederos ni los legitimarios. Y no obstante, los herederos han concurrido al otorgamiento aunque lo han hecho para el otorgamiento de la adición de otra herencia anterior. Queda por determinar si a falta de dinero en el caudal relicto, es obligatorio para los herederos o para el contador-partidor realizar el pago de forma forzosa en metálico extra hereditario, no encontrándonos en el supuesto del párrafo segundo del artículo 1056 del Código Civil. La respuesta debe ser negativa.

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Madrid n.º 24***DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN***

Como recuerdan las Resoluciones de 19 de enero y 20 de octubre de 2016 de esta Dirección General de los Registros y del Notariado al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar, y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una división de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo. En general se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares. Esto no impide que si así se acuerda en el convenio y el juez lo aprueba, en atención al interés más necesitado de protección, aprobar la medida acordada por los cónyuges y, en consecuencia, atribuir el uso del domicilio familiar a los hijos menores, sin olvidar que «vivirán en compañía de su madre».

Desde el punto de vista de la legislación registral, uno de sus pilares básicos que permitan garantizar la oponibilidad y conocimiento de los derechos inscritos por parte de los terceros, -y por ende, favorecer también la propia protección del titular registral- es el denominado principio de especialidad o determinación registral. Por lo tanto la primera de dichas exigencias es la perfecta determinación de las circunstancias personales de la hija menor a cuyo favor se ha reconocido tal derecho y que debe convertirse en titular registral del mismo. Especial atención merece en cuanto a su correcta delimitación, el régimen temporal del derecho de uso sobre la vivienda familiar. A este respecto, cabe recordar lo que dice la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo. Puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar, cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales, que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho. Por ello, y presenciando un supuesto de hecho en que existe una hija menor de edad, no resulta preciso señalar el límite temporal del derecho de uso a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad.

En el presente caso, la sentencia de separación de los cónyuges acuerda la atribución del uso de la vivienda familiar a la hija menor, sin que del texto de la citada sentencia resulte dato alguno que permita la identificación personal de la misma. Debe ser el Juzgado ante el que se tramitó la separación el que aclare tales circunstancias personales o bien deben acreditarse estas por los interesados, pero sin que a estos efectos pueda subsanarse dicha omisión con la aportación de fotocopia del libro de familia ya que al no tratarse del documento auténtico, no reúne los requisitos de autenticidad necesarios para que pueda admitirse como documento inscribible (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento). Por otro lado solo cuando resulte acreditado el nombre y apellidos y la edad de la hija, podrá la registradora valorar adecuadamente si el hecho de que la hija del matrimonio sea mayor de edad en estos momentos, afecta y en qué medida a la pervivencia o no del derecho de uso conforme se ha señalado anteriormente.

También debe confirmarse el criterio de la registradora cuando exige que se identifique qué finca es la que constituye el domicilio familiar. Parece obvio que no puede practicarse la inscripción del derecho de uso si no se ha señalado sobre qué finca registral se ha constituido. 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.^a 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. Es verdad que se aporta una diligencia de ordenación de fecha 13 de junio de 2017, pero dicha diligencia no consta firmada, con lo que no reúne los requisitos de autenticidad necesarios para que pueda admitirse como documento inscribible (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1023.pdf>

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Sevilla n.º 3

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

Es presupuesto indispensable para la admisión del recurso la existencia de una nota de calificación negativa. En el presente caso, no hay nota que pueda ser objeto de recurso. El registrador despachó los títulos presentados y los asientos extendidos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales ex artículo 1 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1024.pdf>

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Tarragona n.º 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PRORROGADAS ANTES DE LA LEY 1/2000

Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad.

Por lo que se refiere a la alegación del recurrente, relativa a la prescripción de las acciones de los embargantes, hemos de traer a colación la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 2016, en la que se dice que el expediente de liberación de cargas, no es medio hábil para la cancelación de las anotaciones preventivas prorrogadas, en caso como el que ahora nos ocupa, dado que según el artículo 210 de la Ley Hipotecaria (tras su reforma por la Ley 13/2015), el expediente se aplica a cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso; y no resulta medio hábil para la cancelación de anotaciones de embargo, porque «el embargo, no es algo que, en sí mismo sea susceptible de uso o no uso, ni tampoco de prescripción, pues tal medida procedimental subsiste en tanto no sea expresamente revocada por la autoridad administrativa o judicial que la decretó», y en cuanto a la cita del recurrente relativa al artículo 1964 del Código Civil, entendemos inaplicable dicho argumento por la razón expuesta en la resolución citada.

Se reitera aquí el criterio adoptado por este Centro Directivo, desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 y 23 de mayo de 2002, 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero, 23 de mayo y 18 de junio de 2005 y 4 de junio de 2010.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1025.pdf>

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Betanzos

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. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

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 re-

gistrar, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad.

No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o por la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1026.pdf>

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Inca n.º 2

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser 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. El artículo 199 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. 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. Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles.

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. Toda vez que no procede la inscripción de la representación gráfica conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, salvo que se aporte la documentación requerida por la registradora, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrán practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1027.pdf>

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Granada n.º 9**PLUSVALÍA: MEDIOS PARA LEVANTAR EL CIERRE REGISTRAL**

De nuevo se plantea ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado la cuestión relativa a si es posible o no levantar el cierre registral derivado del artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria cuando la comunicación de la transmisión al Ayuntamiento competente, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 110.6.b) de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, se pretende acreditar mediante el justificante que a tal efecto se incorpora a la escritura, identificado con las respectivas imágenes corporativas del Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado. El contenido del recurso se reduce entonces a considerar si la comunicación realizada por el notario al amparo del acuerdo anteriormente referenciado es suficiente para levantar el cierre registral del artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

La FEMP es una asociación que no forma parte de la administración pública ni es un organismo vinculado o dependiente de aquella y a la que no existe obligación de pertenencia. Como tal asociación es perfectamente lícito y legítimo que pueda firmar acuerdos con la administración tributaria que faciliten la gestión de los impuestos tal y como permite el artículo 92.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, pero no tiene la condición de administración tributaria. Por su parte, el Consejo General del Notariado es una Corporación de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para firmar acuerdos en el ámbito de sus competencias entre las que sin duda se encuentra la colaboración en la gestión tributaria. El acuerdo firmado tiene efectivamente validez entre las partes firmantes y ello no es cuestión en este recurso, pero lo trascendente al caso es que ninguna de esas partes tiene la condición de administración tributaria. Debe ser la administración tributaria competente –en este caso el Ayuntamiento de (...)– la que debe confirmar de alguna manera si efectivamente ha recibido la comunicación para que este hecho pueda ser apreciado por terceros que no tienen la condición de parte en el convenio y que por tanto no vienen impelidos por el mismo, como ocurre con el registrador, que debe comprobar de forma indubitada que tal comunicación ha tenido lugar y acreditársele documentalmente.

No existe efectivamente inconveniente en que esa comunicación se realice personalmente, por correo certificado –bastando entonces, como establece la Resolución de 3 de junio último, la justificación del envío–, o telemáticamente en el caso de que el ayuntamiento tenga habilitado el correspondiente medio o registro electrónico, pero en este caso no debe dejar dudas de que ha sido recibida por aquel. Sin embargo, no existe constancia alguna de que el Ayuntamiento de (...) haya remitido ningún justificante de recepción, sin que pueda ser admitido como tal el incorporado a la escritura por no proceder del organismo de recaudación competente sino –así parece deducirse– de la FEMP en ejecución de un acuerdo o convenio existente entre esta y el Consejo General del Notariado y que como se ha justificado con anterioridad no puede vincular a terceros. Este justificante –emitido por el ayuntamiento– puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el notario dar fe de la misma.

Por lo demás y en la línea que señaló la Resolución de 7 de diciembre de 2013, en la escritura calificada se inserta como justificante de la presentación de la comunicación encomendada al

notario autorizante, un documento, al parecer, generado de forma electrónica encabezado con la imagen corporativa del Consejo General del Notariado, pero sin que pueda identificarse la utilización de certificado de firma alguno, ni código electrónico de verificación que permita su comprobación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1028.pdf>

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Mijas n.º 1

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser 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. El artículo 199 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. 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. Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles.

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 toda claridad en la nota de calificación, atendiendo a los datos físicos, comparados con la descripción registral y catastral de la finca afectada y a las representaciones gráficas y cartografías disponibles en el Registro, según la aplicación informática auxiliar homologada por esta Dirección General.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1029.pdf>

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Cuenca

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CORRESPONDENCIA ENTRE EL TÍTULO INMATRICULADOR Y EL ANTETÍTULO

El tenor literal del artículo 205, tras la modificación llevada a cabo por la Ley de 24 de junio de 2015, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, viene a exigir que para la inmatriculación por doble título «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador». Es evidente que no puede existir –y así, exigirse– identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, la calificación debe confirmarse ya que la falta de identidad no sólo afecta a la descripción de la finca con una diferencia superior a un 10%, corroborada con la alteración catastral realizada, sino, además, a la propia titularidad dominical de parte de dicha finca, en concreto, del patio descrito como adosado a la misma, pues en el título previo se describe como una finca independiente, con superficie distinta y, además, en dicho título sólo se transmite una mitad indivisa de dicha finca descrita como patio.

En el presente caso podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, tal y como indica el registrador en su calificación, o bien (como ya se indicó en resolución de esta Dirección General de 1 de febrero de 2017) complementando el título inmatriculador con acta de notoriedad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1030.pdf>

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Arrecife

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO AFECTANDO AL DERECHO DE USO EXCLUSIVO SOBRE ELEMENTOS COMUNES QUE CORRESPONDE A UN ELEMENTO PRIVATIVO

En primer lugar, al amparo de lo previsto por el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria los asientos del Registro «(...) en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». En consecuencia, no procede que esta Dirección General se pronuncie a cerca de la validez o invalidez de tal inscripción, siendo ello competencia de los tribunales de Justicia. No obstante, cabe recordar que este Centro Directivo ha puesto de relieve en varias ocasiones (Resoluciones de 31 de marzo de 2005 o 5 de julio de 2016) que tanto la doctrina como la jurisprudencia han venido reconociendo el hecho de que ciertos elementos comunes no agotan toda su potencialidad en la finalidad que desempeñan, sino que, sin perjudicar la misma, pueden ser de uso exclusivo del propietario de algún elemento privativo.

Se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. arts. 14 y 17 de la Ley sobre propiedad

horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad) sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad. Para decidir si un acuerdo como el debatido en el presente recurso entra o no en ese ámbito de competencias de la junta como acto colectivo de la misma, cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General en materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

Atendiendo a las consideraciones anteriores, debe determinarse si el acuerdo, adoptado en la forma antes expuesta, cumple las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal, según la interpretación de esta Dirección General, y por ende, si es susceptible de inscripción. Y la respuesta ha de ser negativa, debiendo confirmarse íntegramente la calificación del registrador puesto que ni el acuerdo ha sido adoptado por unanimidad ni consta el consentimiento expreso del titular afectado. Por un lado, es necesario que el acuerdo se adopte por unanimidad. Toda alteración del régimen jurídico de los elementos comunes es materia que compete a la comunidad exigiéndose unanimidad en tanto en cuanto tal alteración implica una modificación del título constitutivo y de los estatutos de conformidad con el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal.

En segundo lugar, y aunque la determinación de si un servicio puede ser o no considerado como de interés general ha de realizarse de forma casuística, teniendo en cuenta los criterios interpretativos sentados por el Tribunal Supremo, lo cierto es que no se puede calificar, en modo alguno, de interés general el establecimiento de servicios como el de la creación de cuartos-archivo o trasteros en provecho únicamente de ciertos propietarios. En consecuencia, el acuerdo adoptado no entra en el supuesto de hecho del artículo 17.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, sino en el del apartado 6 del mismo precepto que exige unanimidad.

Pero es que, además, debe tenerse en cuenta que la creación de trasteros sobre la azotea del edificio implica, en última instancia, el establecimiento de una vinculación «ob rem» entre aquellos y los titulares de los elementos privativos originarios, lo que, a su vez, afecta al derecho de dominio de cada uno de los propietarios, requiriéndose por tanto el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad. Por otro lado, es requisito ineludible el consentimiento del titular del derecho de uso exclusivo de la azotea. Como ha señalado este Centro Directivo, si se observa atentamente la regulación legal se aprecia que subyace en la misma, como principio general, la idea de que la limitación de las competencias de la junta hace que no sólo queden excluidos de las mismas los actos que restrinjan o menoscaben el contenido esencial de la propiedad separada de un elemento privativo (como sería, por ejemplo, la constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio), sino también la realización de aquellos actos que aunque tengan por objeto exclusivo los elementos comunes no entren dentro de la gestión comunitaria, como serían todos aquellos que, directa o indirectamente, perjudiquen el derecho de alguno de los

condueños al adecuado uso y disfrute de su propiedad o de los derechos que le sean atribuidos en el título constitutivo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1030.pdf>

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Vitigudino

REFERENCIA CATASTRAL: CONSTANCIA EN LA INSCRIPCIÓN

Primeramente debe hacerse referencia a la obligación de aportación de la referencia catastral, Conforme al artículo 43 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. El artículo 44 dispone que «la falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar en el expediente o resolución administrativa, en el propio documento notarial o en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad». Añade el apartado tercero de este precepto que «la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria». El artículo 45 de dicha ley regula la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca, determinando los supuestos en los que se entiende que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca, y, por tanto, para que pueda tenerse por cumplida la obligación de aportación de dicha referencia catastral.

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. Como ya ha advertido esta Dirección General, para que puedan acceder al Registro los datos identificativos de la parcela catastral, la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título debe ser calificada por el registrador (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2016). Se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1032.pdf>

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Registro de Redondela-Ponte Caldelas

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

El artículo 199 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. 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. Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles.

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. 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. Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma recogida en el art. 199 no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa.

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas 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 o de un camino público. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1033.pdf>

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)

Registro de Granada n.º 1

DERECHO DE TRANSMISIÓN: TÍTULO SUCESORIO DEL TRANSMITEMTE

El defecto debe ser confirmado, pues aunque en la escritura calificada se testimonia la certificación de defunción y la certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad respecto del heredero transmitente, no se acredita el título sucesorio, como exige el artículo 16 de la Ley Hipotecaria. En este caso, en el que se acredita que el heredero fallecido no otorgó testamento, debe acompañarse o testimoniarse el acta de declaración de herederos. En las actas de declaración de herederos abintestato el registrador, si bien debe contar para su calificación e inscripción con todos los particulares necesarios para ésta -incluyendo todos los que permitan alcanzar el

corolario de la determinación individualizada de los llamamientos hereditarios operados por la ley-, ello no impide que la constatación documental de tales particulares pueda ser realizada por el notario autorizante, bien mediante una transcripción total o parcial de los mismos o bien mediante un testimonio en relación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/31/pdfs/BOE-A-2018-1321.pdf>

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)

Registro de Granada n.º 2

HIPOTECA: CAUSA DE LA CANCELACIÓN

El artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme. De él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista. Ahora bien, cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los artículos 2.2.º y 79 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/31/pdfs/BOE-A-2018-1322.pdf>

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)

Registro de Moguer

DERECHO DE TRANSMISIÓN: NATURALEZA Y NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE

Es objeto de este recurso resolver sobre la procedencia o improcedencia, en caso de derecho de transmisión, de la intervención de uno de los hijos del segundo causante a quien se ha dejado, por vía de legado, la parte que le corresponda en la legítima, habiendo sido nombrada heredera universal una hermana del legatario, que sí comparece, acepta la herencia y se adjudica los bienes integrantes del caudal relicto.

En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha tratado de aclarar la naturaleza del derecho de transmisión en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al

heredero transmisario. 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. Esta misma tesis ha seguido la doctrina de este Centro Directivo.

La legítima, tal y como se ha configurado en el Código Civil -a tenor de lo preceptuado en el artículo 806 se identifica como una auténtica *pars bonorum* que confiere al legitimario un derecho como cotitular -por mandato legal- del activo líquido hereditario, quedando garantizada por la ley igualmente una proporción mínima en dicho activo y que -salvo excepciones, cuyo planteamiento aquí no corresponde- ha de ser satisfecha con bienes hereditarios, por lo que su intervención en cualquier acto particional de la masa hereditaria del transmitente debe ser otorgado con el consentimiento de dicho legitimario, con independencia del título -herencia, legado o donación- con el que se haya reconocido su derecho.

Tal y como se ha analizado en la jurisprudencia de nuestro alto tribunal, y así se ha seguido en la doctrina de este Centro Directivo, la aceptación de la condición de heredero y el ejercicio del «*ius delationis*» en su favor creado sólo puede reconocerse al designado -ya sea por voluntad del testador, ya por disposición de ley- como tal heredero. Retornando a la Sentencia de 11 de septiembre de 2013, 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 lo que se transmite y lo que se adquiere en virtud de citado precepto no puede ser más que dicho «*ius delationis*», que si bien se ejerce de manera directa -sin pasar por la herencia del transmitente- sólo puede referirse al acto de aceptar o repudiar la herencia del primer causante, pero no debería afectar a otras consecuencias más allá de ello, máxime cuando ello podría derivar en la vulneración de una ley reguladora de nuestro derecho sucesorio.

Está claro que se acepta o repudia la herencia del causante directamente por parte del transmisario, pero eludir la inclusión de los bienes procedentes de la herencia del causante en la propia del transmitente resultaría de todo punto inaceptable, ya que implicaría una sucesión independiente, ajena a las normas de la legítima y de la voluntad del testador como ley que ha de regir la sucesión. Por ello, cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. En los términos que antes hemos señalado, serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación. Indudablemente, el llamado como heredero por el transmitente está sujeto a las limitaciones legales o cargas en que consisten las legítimas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/31/pdfs/BOE-A-2018-1323.pdf>

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 01 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Getafe n.º 1

CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN

Entre las distintas facultades de la administración concursal en la fase de liquidación figura la de enajenar los elementos subsistentes en esa masa. Mientras que el nombramiento de este representante es competencia exclusiva del juez, el ámbito del poder de representación no lo fija la autoridad judicial, sino las normas legales. La representación que ostenta el administrador concursal es, pues, una representación legal. Cuando se infrinjan el plan de liquidación, los efectos de la infracción serán los previstos por el ordenamiento jurídico, pero ello no afecta al poder de representación de quien liquida.

Conforme a la normativa vigente, no puede ponerse en duda que el registrador, al analizar una operación de liquidación inscribible en el Registro, debe calificar si la operación es o no conforme con el plan de liquidación aprobado por el juez, con o sin modificaciones, o, en defecto de aprobación o de específica previsión, con las reglas legales supletorias (artículos 148 y 149). Sin embargo, en la mayor parte de los casos existe un problema de conocimiento del plan por el registrador. En la práctica coexisten autos que incluyen el plan y autos que se limitan a aprobarlo, incorporando, en su caso, las modificaciones que el juez del concurso considere procedentes. La calificación del título presentado a inscripción exige que el registrador tenga a la vista el plan aprobado, sea el originariamente presentado por la administración concursal, sea el modificado por el juez.

Según el texto actualmente en vigor, una vez transcurrido el plazo para que el concursado, los acreedores concursales y los representantes de los trabajadores presenten «observaciones» o «propuestas de modificación», el juez, según estime más conveniente para el «interés del concurso», procederá a aprobar el plan «en los términos en que hubiera sido presentado, introducirá en él modificaciones o acordará la liquidación conforme a las reglas legales supletorias» (artículo 148.2, inciso segundo, de la Ley Concursal). Aunque este texto quizá no sea suficientemente explícito, en la aplicación de la Ley se considera, sin género de dudas, que el juez, háyanse o no presentado «observaciones» o «propuestas de modificación», puede modificar el plan de liquidación elaborado por la administración concursal. En todo caso, al introducir modificaciones, el juez del concurso debe proceder con especial cuidado: además de respetar las normas imperativas establecidas por la Ley Concursal para la enajenación de la masa activa, tiene que evitar que se produzcan contradicciones con aquellas otras reglas del plan de liquidación que no se modifiquen. Los problemas esenciales de interpretación del plan derivan precisamente de esas modificaciones. La Ley Concursal no ha previsto la modificación del plan de liquidación una vez aprobado, sea para alterar alguna de las reglas que figuraban en él, sea para completarlo evitando la aplicación de las reglas legales supletorias. Pero, cuando concurra causa justificada, la práctica, para facilitar la liquidación, admite sin reparos esas modificaciones.

En la providencia de 7 de junio de 2016, por la que se reconoció al administrador concursal el derecho de optar por la subasta judicial o por la subasta notarial, se precisó que si se optaba por la subasta notarial, debía realizarse conforme a lo previsto en los artículos 655 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El problema de qué normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil son de aplicación a esas subastas –judiciales o notariales– concursales y cuáles no, se plantea con toda crudeza respecto de la exigencia de la tasación específica del inmueble objeto de subasta. El estudio conjunto de las normas legales procesales y concursales pone de manifiesto que, en las subastas concursales, sean judiciales o notariales, por regla general no es necesaria esa tasación específica, de modo que la falta de tasación específica no constituye defecto que impida el acceso del título al Registro de la Propiedad. El bien o el derecho que se subasta ya ha sido valorado por la administración concursal en el inventario provisional (artículo 75.2.1.º de la Ley Concursal). Aunque de los antecedentes del caso no se deduce cuál ha sido valor fijado para la unidad productiva en el inventario, sí figura la fijación por el administrador concursal del precio

inicial parta la primera subasta (5.000.000 de euros), para la segunda (4.000.000 de euros) y para la potestativa tercera subasta 3.000.000 de euros); y consta igualmente que esos precios no han sido modificados por el juez del concurso.

La interpretación de las reglas del plan de liquidación, con las modificaciones introducidas por el juez del concurso, debe realizarse del modo más adecuado para que unas y otras produzcan efecto, aunque sea a costa de limitar el alcance respectivo. Frente a una interpretación aislada y literal de cada una de las reglas debe prevalecer una interpretación sistemática y funcional. Esa interpretación sistemática y funcional permite identificar dentro de las reglas aplicables a la liquidación de la unidad productiva una regla general, que es la que figura en el plan redactado por el administrador concursal; una excepción, que procede de la decisión del juez de aceptar la propuesta de la acreedora hipotecaria; y un límite a la propia excepción introducida por el juez, que es consecuencia de la remisión expresa a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero la excepción –y he aquí el «cierre» del sistema aprobado por el juez– tiene un límite infranqueable, por cuanto que (por aplicación supletoria del artículo 670, apartado cuarto, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de lo establecido en el artículo 72.2 de la Ley del Notariado y de la remisión contenida en las resoluciones judiciales) la cantidad ofrecida por el postor tiene necesariamente que superar el 50% de ese precio mínimo inicial.

Conforme a esta interpretación –y frente a lo que entiende el registrador– no puede formularse reproche a la escritura de compraventa presentada a inscripción. La conformidad de lo acontecido al plan de liquidación aprobado se deduce del auto de 9 de marzo de 2017, que, a la vista de la solicitud del administrador concursal a la que acompaña copia de la escritura de compraventa, dicta el juez del concurso ordenando el libramiento del mandamiento de cancelación de cargas. Aunque ese auto no tiene valor de aprobación de la concreta realización de la unidad productiva –aprobación que no exige la Ley Concursal–, permite deducir, tanto la implícita conformidad de los acreedores personados en el concurso de acreedores a la operación documentada en esa escritura –ya que no consta que la hayan objetado–, como la implícita conformidad del juez al sistema seguido para la enajenación de esa unidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/01/pdfs/BOE-A-2018-1389.pdf>

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 01 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de San Javier n.º 2

ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES Y CONSIGNACIÓN A FAVOR DE LOS TITULARES DE LAS MISMAS

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de mayo de 2011 y demás citadas en los «Vistos») que una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6.ª Reglamento Hipotecario).

El principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas la de 11 de junio de 2002–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que

goza de preferencia registral frente a ellos. Y así puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante. Igualmente, no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

Este Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la correspondiente consignación del precio cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral. Por tanto, es decisiva la configuración del derecho de opción en la escritura para que pueda ser transcrito en el asiento registral. Se ha reconocido, como ya se ha dicho anteriormente, la posible deducción del importe de la prima de la opción o de las cantidades satisfechas en concepto de cuotas del arrendamiento. También se ha reconocido la posible deducción del importe de cargas anteriores a la propia opción, que son asumidas o satisfechas por el optante, si bien esta posibilidad debe considerarse limitada por el principio de que las cantidades satisfechas por estos conceptos no podrán ser superiores a las correspondientes coberturas hipotecarias. Por último, se ha reconocido que tampoco es necesaria tal consignación en caso de haberse pactado en la escritura de concesión de la opción un pago por compensación de deudas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/01/pdfs/BOE-A-2018-1390.pdf>

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Redondela-Ponte Caldelas

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (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.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria así lo dispone. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los intere-

sados 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. En el presente supuesto el error no resulta claramente de la inscripción.

No corresponde a esta Dirección General pronunciarse sobre si el asiento fue o no correctamente practicado, debiendo debatirse la procedencia de la rectificación, a falta de la conformidad del registrador para ello, en el juicio ordinario correspondiente, tal y como prescribe el artículo 218 de la Ley Hipotecaria antes transcrito.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1581.pdf>

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Falset

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER ORDENADA POR LA AGENCIA TRIBUTARIA COMO MEDIDA CAUTELAR: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

Cuando una calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita.

Con relación a la pretensión del recurrente de que la anotación de prohibición de disponer sea cancelada por haber caducado de conformidad con lo dispuesto en la Ley General Tributaria, hay que recordar que este Centro Directivo ha insistido en numerosas ocasiones en la esencial diferencia existente entre la duración de los derechos o gravámenes que acceden al Registro y la caducidad de los asientos que los recogen sin que puedan confundirse unos y otros. En el primer caso, el mero transcurso del plazo de duración establecido no permite sin más la consiguiente cancelación del asiento en que estén publicados. Tratándose de una prohibición de disponer, pudieran haberse realizado actos dispositivos durante la vigencia administrativa de dicha medida cautelar que aún no han sido presentados a inscripción y que, mientras la anotación no se cancele, tendrán vedado el acceso a los libros registrales.

En efecto, el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares -entre ellas la prohibición de enajenar, gravar o disponer bienes o derechos-, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren a la prohibición de disponer, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva. Consecuentemente, la cancelación de la anotación de prohibición de disponer que afecta a la tercera parte indivisa de la finca 13.427, en tanto no hayan transcurrido los cuatro años de vigencia de la misma que prevé el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, solo

podrá producirse en virtud de mandamiento expedido por la Agencia Tributaria ordenando dicha cancelación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1582.pdf>

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de San Javier n.º 1

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS AL EMITIR UNA CERTIFICACIÓN TELE-MÁTICA

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. La publicidad ha de ser para finalidades de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales. El interés ha de ser conocido, directo y legítimo.

Conforme a la legislación de protección de datos, sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido. Y, de otra parte, los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas. Como ha señalado recientemente este Centro Directivo en su Resolución de 14 de julio de 2016, se presume que ostentan la representación de las personas por cuyo encargo manifiestan actuar, pero sin que ello signifique que no deban especificar el interés legítimo que justifica la solicitud, interés que ha de ser calificado por el registrador. Como tiene declarado este Centro Directivo, la presunción del apartado 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario a favor de determinados profesionales, les exime de acreditar el mandato recibido, pero no supone por sí sola una demostración o prueba de la existencia del interés legítimo, debiendo acreditarse tanto la cualidad de profesional del peticionario como la causa de la consulta.

Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, no cabe mantener la calificación recurrida. Si lo que se quería expresar con este defecto es que tiene que constar en la solicitud la identidad del interesado por cuenta del cual se requiere la información, así se debería haber expresado en la nota. En cuanto a la exigencia de que la solicitud ha de estar motivada, aparece suficientemente expresada en la solicitud dicha motivación. Finalmente, en cuanto a la exigencia de que la instancia ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, resulta aplicable la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, conforme a la cual «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos». Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), que es el que se empleó en este caso al remitirse la

solicitud con firma digital del solicitante a la sede electrónica del Colegio de Registradores, por lo que este defecto tampoco puede ser mantenido.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1583.pdf>

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Badajoz n.º 1

INMATRICULACIÓN CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ART. 206 LH: FINCA YA INMATRICULADA

El art. 206 de la LH permite la inmatriculación de fincas a favor de entidades públicas, pero añade que «en todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación».

No puede comparirse la apreciación del recurrente de que se trata de «meras conjeturas» del registrador sobre una finca cuya referencia catastral no consta en el Registro, sino que, por el contrario, responden a una investigación minuciosa y a indicios muy sólidos y bien fundamentados. Y tales indicios apuntan a pensar razonablemente que la porción a inmatricular es en realidad una parte a segregar por el centro-norte de la finca registral 24.124.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1584.pdf>

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Madrid n.º 37

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS

Es doctrina de este Centro Directivo que exigencias del principio de economía procesal imponen admitir el recurso interpuesto cuando, aun no habiéndose formalmente extendido la nota al pie del documento inscribible (en el caso resuelto no figura los recursos contra la nota, ni el órgano ante el que se interpone ni plazo para ello), no haya duda sobre la autenticidad de la calificación que se impugna.

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 prohibición 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.

En el presente caso, se trata de una anotación preventiva de prohibición de disponer en procedimiento civil. En estos casos y según la Resolución de 28 de enero de 2016, las prohibiciones de disponer judiciales ordenadas en procesos civiles tienen su régimen jurídico en los mismos preceptos que las voluntarias, pero han de añadirse las normas procedimentales de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tratándose de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer que traigan su causa en procedimiento civiles (cfr. artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria con carácter general), el efecto de cierre registral, como se ha dicho, viene claramente determinado por el tenor del artículo 145 del Reglamento Hipotecario. De acuerdo con lo expuesto resulta claro que la presentación en el Registro de la Propiedad del mandamiento ordenando la prohibición de disponer es anterior no sólo a la posterior presentación de la escritura de aportación por ampliación de capital, sino incluso a la propia escritura, por lo que el defecto debe ser confirmado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1586.pdf>

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Jaén n.º 1

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: CIRCUNSTANCIAS BASADAS EN EL ESTADO CIVIL

Como recientemente ha recordado la Resolución de 15 de marzo de 2017: «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. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Este Centro Directivo ha entendido reiteradamente (cfr. Resoluciones de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994 y 7 de marzo de 2011), que respecto de esta materia, en caso de que el supuesto error afecte a las circunstancias del estado civil de la persona y a los efectos del

Registro de la Propiedad, debe establecerse una distinción neta entre los casos en los cuales se trata tan sólo de completar la identificación de la persona que adquiere el bien de que se trate –cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51.9.ª a) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial–, de modo que el estado civil se expresará por lo que resulte de las manifestaciones del otorgante, y aquellos otros casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita, es necesario acreditar tal circunstancia.

Así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que se pretende la rectificación del contenido del Registro sin que las personas a quienes el asiento atribuye una determinada posición jurídica (cónyuge del titular registral sobre el bien inscrito como presuntivamente ganancial), hayan prestado el consentimiento o hayan disfrutado en un procedimiento judicial de la posición jurídica prevista en el ordenamiento. Se presume en consecuencia que el bien inscrito como presuntivamente ganancial pertenece a su titular bajo el régimen jurídico de la sociedad de gananciales.

Cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. En aplicación de esta doctrina este Centro Directivo ha aceptado la rectificación del contenido del Registro, y del carácter ganancial del bien, cuando de la documentación aportada ha resultado, indubitadamente, que el bien carecía de la calidad publicada por el Registro de la Propiedad. A fin de justificar el supuesto error del Registro, tributario del padecido en el citado título de adquisición, aporta y queda incorporada a la escritura calificada una certificación de fe de vida y estado expedida el día 21 de octubre de 2014 por el Registro Civil de Jaén en el que consta su soltería. La prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría como condición necesaria (sin que ahora se prejuzgue su suficiencia) certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona. Las citadas certificaciones de fe de vida y estado no constituyen medios de prueba absoluta, sino que gozan de un limitado valor de simple presunción, ni son independientes de la voluntad del interesado, pues precisamente se apoyan en la nuda declaración del solicitante para su obtención.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1587.pdf>

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Cambados

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DE AQUELLA CONTRA LA QUE SE DIRIGE EL PROCEDIMIENTO

Conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), al tratarse de un mandamiento de embargo sobre finca que aparece inscrita a favor de una persona no es la persona demandada como deudora procede, en consecuencia, la denegación de la anotación solicitada, por aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimación (cfr.

artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140.1.ª del Reglamento para su ejecución). El necesario cumplimiento del principio de tracto sucesivo debe ser calificado por el registrador en su nota de calificación, incluso al tratarse de un documento judicial, al suponer –dicha falta de tracto– un obstáculo que surge del registro y que impida la inscripción, tal y como se recoge en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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. En el presente supuesto, por diligencia de ordenación de fecha 8 de junio de 2016 se acordó dar traslado a la mercantil titular registral «Dikymojamin, S.L.» de la traba sobre la cuota de participación de que es titular haciéndole saber que si en el plazo de cinco días no comparece o no da razones se mantendrá el embargo acordado, a no ser que las partes dentro del mismo plazo hayan manifestado su conformidad en que no se realice el embargo. La sociedad titular registral ha sido por tanto emplazada en la forma prevista en el apartado segundo del artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sin haber manifestado oposición. Desde el punto de vista registral instado un procedimiento civil de ejecución en la que ha sido demandada persona distinta del titular registral, no tratándose de un supuesto de transmisión universal, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, lo adecuado es la suspensión o denegación, por aplicación de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento, aunque se haya producido la notificación al titular registral ex artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se haya acompañado certificación registral, debiendo la propia nota de denegación servir a estos efectos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1939.pdf>

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de A Coruña n.º 3

HERENCIA: APLICABILIDAD DEL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL ART. 1057.3 DEL CC A LA HERENCIAS SUJETAS AL DERECHO FORAL GALLEGO

La modificación legal operada a través de la modificación del artículo 1057.2 del Código Civil obedece a la voluntad de racionalizar nuestro sistema procesal, evitando la necesidad de iniciar un proceso judicial que iba a materializarse en la designación de un contador-partidor dativo por el órgano jurisdiccional para que efectuara la partición, permitiendo que esta solución se opere en la vía extrajudicial con la intervención notarial. La materialización a través de la modificación del Código Civil, no evita el carácter procesal del procedimiento, por lo que no se debe impedir el acceso a esta posibilidad de aquellos cuya ley personal determina la sujeción a legislaciones forales, que en ningún caso tienen competencias sobre cuestiones procesales.

La Ley 2/2006 de derecho civil de Galicia señala en su artículo 270.2.º que la partición de la herencia puede realizarse, entre otras formas, por el contador-partidor, en cualquiera de los casos admitidos por la ley. La Ley de derecho civil de Galicia señala en su artículo 1.3 que en defecto de ley y costumbres gallegas, será de aplicación con carácter supletorio el Derecho civil general del Estado, cuando no se oponga a los principios del ordenamiento jurídico gallego. El nuevo procedimiento del artículo 1057.2 del Código Civil en modo alguno contraviene principios o

pautas del ordenamiento jurídico gallego, sino que es perfectamente congruente con él, y complementario como legislación supletoria.

Es clara la distinta naturaleza y alcance de las particiones por mayoría del Derecho civil gallego y la partición por contador-partidor dativo del artículo 1057.2 del Código Civil. En consecuencia, la exclusión de esta última norma en Galicia, privaría a los interesados de un mecanismo legalmente establecido para la defensa de sus derechos, propios de la jurisdicción voluntaria como alternativa a la directa partición judicial de la jurisdicción contenciosa, lo que es claramente contrario al espíritu de las recientes reformas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1940.pdf>

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Sepúlveda-Riaza

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

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, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros, o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

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. Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, 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. Debe recordarse igualmente 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.

La escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio (...) Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás

requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1942.pdf>

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Cangas

DOCUMENTOS JUDICALES: DETERMINACIÓN DE LOS ASIENTOS QUE HAN DE SER CANCELADOS

Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Estas afirmaciones se justifican porque, como repetidamente ha afirmado esta Dirección General, no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Es cierto, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de noviembre de 2012), que no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio.

El hecho de que con posterioridad a la inscripción de la permuta, la mercantil «Choupana 2006, S.L.» haya procedido a la agrupación de la indicada registral 26.858 con otras dos fincas de la misma entidad, pasando a formar la finca 27.162, no es obstáculo para proceder a inscribir la sentencia, cancelándose la inscripción correspondiente de la permuta, así como los asientos posteriores, por cuanto no consta en el presente expediente la existencia de derechos inscritos o anotados con posterioridad a favor de terceros, que no hubieran sido emplazados debidamente, siendo este supuesto diferente al contemplado por este Centro Directivo en Resolución de fecha 24 de mayo de 2017, que cita la registradora en su nota de calificación, ya que en el supuesto contemplado en esa Resolución existían titulares de dominio y cargas posteriores que no fueron demandados y no se había tomado con anterioridad anotación preventiva de demanda.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1944.pdf>

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Vélez-Málaga n.º 1

ACTO DE CONCILIACIÓN ANTE EL REGISTRADOR: ALCANCE Y REQUISITOS DEL ART. 103 BIS LH

La regulación del nuevo artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no resulta tan detallada como la de la conciliación ante el letrado de la Administración de Justicia; por ello se hace preciso acudir a la regulación de la Ley 15/2015, para integrar la laguna legal. La conciliación es, por tanto, un medio de evitar un litigio, en el que, a diferencia de la mediación, el funcionario público que concilia puede aproximar las posiciones de los interesados para conseguir que lleguen a un acuerdo, incluso formulando una propuesta de resolución conforme con el ordenamiento jurídico, que podrá (o no) ser aceptada por los interesados. No obstante, a diferencia del arbitraje o del proceso judicial, son éstos los que en definitiva ponen fin al conflicto, cediendo en sus respectivas pretensiones, sin que la solución a dicho conflicto sea impuesta por quien concilia.

Respecto a su naturaleza jurídica, la doctrina se ha dividido entre quienes estiman que la conciliación es un auténtico proceso, los que lo encuadran en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, o los que consideran que se trata de un auténtico contrato. La regulación establecida por la Ley 15/2015 parece que también se inclina por esta tesis contractualista. Así, por ejemplo, el artículo 147.1 afirma que «lo convenido tendrá el valor y la eficacia de un convenio», y el artículo 148.1 dispone: «Contra lo convenido en el acto de conciliación sólo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos».

La referencia al registro que sea de su competencia debe entenderse en el sentido de que deberá respetarse la competencia objetiva y territorial correspondiente al registrador ante el que se solicita la conciliación. Por tanto, ésta sólo podrá versar sobre controversias que guarden relación con la competencia funcional y territorial del registrador. En el caso de este recurso, nos encontramos ante una controversia que afecta a dos fincas pertenecientes al distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, identificadas en la solicitud, por lo que es indudable que se ha respetado la competencia territorial del registrador ante el que se ha solicitado la conciliación.

No es lo determinante para fijar la competencia del registrador en la conciliación la circunstancia de que el acuerdo que se alcance pudiera derivar en una mutación jurídico real en el Registro, pues no lo contempla así el precepto. Por lo que debe estimarse incorrecta la afirmación de la nota de calificación de que «para que la conciliación pueda admitirse por el registrador debe de versar sobre materia, hechos o actos inscribibles».

Dado que la conciliación no tiene por qué conllevar necesariamente la inscripción de lo en ella acordado (según se ha expuesto en el fundamento anterior), no serán exigibles tales requisitos hasta tanto no se pretenda la inscripción del acuerdo que, en su caso, se alcance, momento en el que deberán presentarse los documentos correspondientes iniciando un nuevo procedimiento registral en el que el registrador calificará la documentación y practicará la inscripción que proceda en cada caso si se cumplen todos los requisitos necesarios para inscribir. En definitiva, no cabe confundir el carácter inscribible del acto o negocio a que se pudiera referirse la pretensión, con las formalidades necesarias para inscribir el acuerdo que eventualmente se alcance que deberán ser necesariamente observadas (conforme a los preceptos citados, en especial el artículo 3 de la Ley Hipotecaria), ya que la competencia para conocer del acto de conciliación no se extiende con carácter general a la autorización de los documentos públicos inscribibles que fueran necesarios para la inscripción del acuerdo alcanzado, salvo los excepcionales supuestos en que ello pudiera entrar en la competencia del registrador, como por ejemplo, pudiera ocurrir en los supuestos de doble inmatriculación (cfr. artículo 209 de la Ley Hipotecaria).

Por todo ello, toda vez que no son exigibles los requisitos propios de la inscripción al tiempo de solicitar la conciliación, es preciso acudir a los artículos 14 y 141 de la Ley 15/2015 para de-

terminar las formalidades de dicha solicitud de conciliación, a falta de una regulación específica del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1945.pdf>

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Cartagena n.º 3

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

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Partiendo de la documentación aportada tanto notarial como catastral, y la situación geográfica de las fincas en cuestión, en la que resulta objeto de inmatriculación concurren todos los requisitos exigidos por la Ley: plena coincidencia de las descripciones de la finca en el título inmatriculador y en el previo al mismo, así como en las certificaciones catastrales, descriptivas y gráficas incorporadas a las escrituras. 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.

De lo expuesto, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora están suficientemente fundadas en cuanto a la registral 37.422 de Fuente Álamo de Murcia, y que por tanto, el defecto ha de ser confirmado. No sucede lo mismo con las restantes fincas enumeradas en la calificación.

Debe recordarse que este Centro Directivo, en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, ya consideró que «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». Ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1946.pdf>

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Getafe n.º 1

HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE CLÁUSULAS ABUSIVAS PODER: INTERPRETACIÓN DEL 1713 DEL CC

Respecto del pacto de un interés remuneratorio fijo del 12% nominal anual, que el registrador considera abusivo y usurario al resultar desequilibrante en perjuicio de deudor en conjunción con los gastos y comisiones retenidas y notablemente superior al normal del mercado, debe señalarse, como ya hizo esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 7 de abril de 2016 que, en principio, al constituir el interés ordinario o remuneratorio un elemento esencial del contrato de préstamo hipotecario oneroso, ya que determina la cuantía de la contraprestación del préstamo que es el objeto principal del contrato de préstamo oneroso, queda al margen tanto de la calificación registral como de la ponderación judicial, por corresponder a la iniciativa empresarial la fijación del interés al que presta el dinero y diseñar la oferta comercial dentro de los límites fijados por el legislador. Tal cláusula se encuentra sujeta a un doble control, el control de incorporación o de información previa ajustada a la normativa según el tenor del artículo 7.1 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación y la Orden EHA 2899/2011, y el control de transparencia –cognoscibilidad o comprensibilidad real– que exige que la cláusula se encuentre redactada de manera clara y comprensible como exigen los artículos 4.2 de la Directiva 93/13/CEE y 80.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Respecto del primero la respuesta debe ser afirmativa por cuanto se incorporan a la escritura de constitución de hipoteca tanto la oferta vinculante como la ficha de información personalizada que son los requisitos que impone a estos efectos la Orden EHA 2889/2011. Y en cuanto al segundo filtro, al tratarse de un interés fijo durante toda la duración del préstamo, pocas dudas puede plantear su comprensibilidad.

El control de los intereses ordinarios queda circunscrito, en consecuencia, al ámbito de las normas de la Ley de Represión de la Usura de 23 de julio de 1908, que como tal también queda al margen de la calificación registral al exigir su apreciación la ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, para poder determinar que el prestatario ha aceptado el tipo de interés por las circunstancias de angustia en que se encuentra, lo que tampoco cabe extraer de las afirmaciones del registrador calificador. Debe señalarse que no estamos ante un préstamo concedido por entidades de crédito, que ofertan bonificaciones al tipo de interés remuneratorio pactado si el prestatario suscribe con la entidad acreedora la prestación de una serie de servicios de fidelización; y obtienen el dinero, en la actual coyuntura económica, del Banco Central Europeo a muy bajo coste. Por tanto, en todo caso, la comparativa debe hacerse respecto del tipo de interés habitual en ese otro mercado de préstamos, al que las personas y las empresas tiene que acudir cuando las entidades de crédito, una vez analizada su solvencia, de acuerdo con los parámetros fijados por la normativa de la Unión Europea, rechazan su concesión por razón del riesgo de la operación.

El cobro de la denominada comisión de entrada debe admitirse siempre que se encuentre determinada en la escritura de constitución y/o en la información precontractual y no exista duplicidad con otra comisión; su legalidad ha sido reconocida por la Orden MEHA 2899/2011 (artículo 3); su propia naturaleza implica el abono en el momento de la formalización del préstamo hipotecario y, por último, su imputabilidad al consumidor en cuanto obligado legal al pago de la misma. Ahora bien, no puede negarse que una cuantía del 14% del capital como comisión de apertura, constituye una cifra elevada y que podría encubrir un tipo de interés remuneratorio superior del que figura explicitado, por lo que no sería aventurado considerarla abusiva. Toda comisión debería responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria de un préstamo y, a su vez, estos servicios no se consideran remunerables con independencia del interés del préstamo.

En cuanto a la retención del 5,5% del capital concedido en concepto de provisión de fondos, es práctica habitual en los contratos de préstamo hipotecario que el acreedor retenga ciertas cantidades del préstamo para el pago precisamente de conceptos relativos a los gastos, comisiones e impuestos que la propia operación genera; por lo que no se puede hacer tacha alguna a este retención ni a la cuantía de la misma siempre que los conceptos a que se refiere se encuentren debidamente identificados (como ocurre en este supuesto) y guarden relación con las operaciones asociadas al préstamo.

A los efectos que interesan en este recurso, debe distinguirse entre el concepto y alcance del apoderamiento o mandato concebido en términos generales (que sólo autoriza para actos de administración), de aquel otro que abarca una generalidad de negocios jurídicos expresamente enumerados y perfectamente determinados; que es lo que ocurre en el poder objeto de este recurso (según se deduce de la reseña notarial): poder general con especificación de la facultad para hipotecar y sin restricción a esta facultad, al menos de lo que resulta de la reseña notarial. Por otra parte, también es reiterada la doctrina del Tribunal Supremo según la cual en el caso de realización de actos de riguroso dominio no es necesario que el poder especifique los bienes sobre los que el apoderado puede realizar las facultades conferidas, siendo suficiente que se refiera genéricamente a los bienes del poderdante (cfr. Sentencias de 20 de noviembre de 1989, 3 de noviembre de 1997, 6 de marzo de 2001, 10 de junio de 2010 y 15 de julio de 2013, entre otras), y bastando que el poder autorice al mandatario, de un modo expreso, para realizar los negocios jurídicos de que se trate.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-1999.pdf>

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Hoyos

HERENCIA: NECESIDAD DE PROTOCOLIZAR LA PARTICIÓN JUDICIAL CONCLUIDA SIN OPOSICIÓN

Con carácter previo es preciso reiterar, una vez más, que 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 otros títulos.

El procedimiento especial de división de herencia tiene por objeto llevar a cabo la partición cuando, a falta de la llevada a cabo por el testador o por el contador- partidor designado testamentariamente, no existe acuerdo entre los llamados a la sucesión sobre la forma de realizarla o sobre la solicitud de designación de un contador-partidor. No debe confundirse este supuesto con aquél otro en el que las partes, llegando a un acuerdo ajeno a la propuesta del contador o anterior a que esta se produzca, ponen fin al procedimiento especial iniciado.

Como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo, 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. 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2000.pdf>

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Navalcarnero n.º 2

PROPIEDAD HORIZONTAL: PLANTA DE GARAJE DISTRIBUIDA EN CUOTAS CON ADSCRIPCIÓN DE USO

De manera muy somera, el local sobre el que se produce la transmisión quedó configurado dentro de un edificio sometido a un régimen de propiedad horizontal en el año 1995, estableciéndose un número de plazas y un croquis de distribución al tiempo del otorgamiento de la escritura de obra nueva y división horizontal. En años sucesivos, se procedió a la enajenación de varias cuotas del indicado garaje, adscribiendo cada una de ellas a una plaza de aparcamiento concreta, pero sin especificar la superficie en que ello quedaba concretado. Teniendo en consideración el artículo 68 del Reglamento Hipotecario en la redacción vigente en dicho momento temporal, la operación resultaba perfectamente ajustada a Derecho.

No cabe duda de que el paso de una régimen comunitario como el configurado en la propiedad horizontal que nos atañe –con mera transmisión de cuotas y señalamiento de un número de plaza de garaje– a otro en el que se deben especificar los metros ocupados por dicho espacio así como sus linderos y en su caso los de la zonas comunes implica un cambio esencial en la naturaleza de la comunidad entre ellos generada. Este cambio, por ende, debe ser autorizado por todos y cada uno de los partícipes integrantes de dicha comunidad, por lo que la exigencia de la unanimidad que ampara el artículo 397 de nuestro Código Civil para una alteración jurídica y física de tal naturaleza es adecuada y por ello el defecto debe ser confirmado. No obstante, la transmisión de la cuota y la concreción en un plaza de aparcamiento puede acceder al Registro en los mismos términos y con las mismas consecuencias que acaeció con anterioridad para las plazas anteriores.

En cuanto a la necesidad de aportar un plano debidamente legitimado en lo relativo a su autoría, la finalidad de dicha representación gráfica, si bien resulta aconsejable por facilitar la distribución del elemento destinado a garajes, su falta de incorporación tampoco impide el debido despacho e inscripción del documento, puesto que tal y como ha quedado expresado, basta con la fijación de una cuota y el señalamiento de un número de plaza de aparcamiento para su acceso al Registro, con los límites y efectos antes señalados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2002.pdf>

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Esplugues de Llobregat

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DE AQUELLA CONTRA LA QUE SE DIRIGE EL PROCEDIMIENTO

Se acompañan al escrito de recurso diversos documentos que no fueron debidamente presentados en el Registro en el momento de emitir el registrador su calificación por lo que de la misma forma que éste no ha tenido tal información o documentación para analizar el caso, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación, a fin de procederse a una nueva calificación.

De los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo resulta que para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita. Conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), al tratarse de un mandamiento de embargo sobre finca que aparece inscrita a favor de una persona no es la persona demandada como deudora procede, en consecuencia, la denegación de la anotación solicitada, por aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimación (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140.1.^a del Reglamento para su ejecución).

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. En el presente supuesto, por diligencia de ordenación de fecha 8 de junio de 2016 se acordó dar traslado a la mercantil titular registral «Dikymojamin, S.L.» de la traba sobre la cuota de participación de que es titular haciéndole saber que si en el plazo de cinco días no comparece o no da razones se mantendrá el embargo acordado, a no ser que las partes dentro del mismo plazo hayan manifestado su conformidad en que no se realice el embargo. La sociedad titular registral ha sido por tanto emplazada en la forma prevista en el apartado segundo del artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sin haber manifestado oposición. Desde el punto de vista registral instado un procedimiento civil de ejecución en la que ha sido demandada persona distinta del titular registral, no tratándose de un supuesto de transmisión universal, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, lo adecuado es la suspensión o denegación, por aplicación de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento, aunque se haya producido la notificación al titular registral ex artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se haya acompañado certificación registral, debiendo la propia nota de denegación servir a estos efectos.

En el presente caso y desde el punto de vista registral instado un procedimiento civil de ejecución en la que ha sido demandada persona distinta del titular registral, no tratándose de un supuesto de transmisión universal, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, lo adecuado es la denegación, por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que no existe un precepto similar al que en el ámbito penal sanciona el artículo 20, párrafo último, anteriormente expuesto.

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Icod de los Vinos**EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Por tanto, la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no debe conllevar, por este sólo hecho, la denegación de la inscripción de la representación gráfica.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. A los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa. En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de heredero del titular catastral por quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción la sucesión causada.

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 claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2004.pdf>

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Manzanares**EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la

finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Resulta improcedente la afirmación del recurrente relativa a que no se ha solicitado la rectificación de la descripción literaria, ya que, toda vez que se ha solicitado expresamente la inscripción de la representación gráfica de la finca, aquélla es consecuencia directa de ésta. También debe afirmarse que es correcta la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que se ha solicitado expresamente la inscripción de la representación gráfica y es éste el procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria con esta finalidad tal y como resulta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Por todo ello, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. A los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de titular de quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción la sucesión causada.

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 claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2489.pdf>

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Esplugues de Llobregat

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

Conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre las resoluciones judiciales, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española y 100 del RH).

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía.

En el supuesto de este expediente del mandamiento presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2732.pdf>

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Coria

CONJUNTOS INMOBILIARIOS: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL SOBRE UN SOLAR QUE ES ELEMENTO PRIVATIVO DE OTRA PROPIEDAD HORIZONTAL

Comenzando por el primer defecto de la nota, el mismo se centra en que, para el registrador, la construcción de un edificio plurifamiliar, compuesto por cuatro viviendas, en un solar que forma parte de una finca constituida en régimen de propiedad horizontal, sin la previa desafectación del vuelo como elemento común, y sin reserva alguna del derecho de vuelo a favor de dicho solar, no sería susceptible de inscripción, dado que al constituirse la propiedad horizontal no se configuró el derecho de vuelo de otra forma, siendo evidentemente elemento común. La realidad práctica nos muestra figuras muy diversas que se apartan de la propiedad horizontal clásica (un solo edificio sobre un solo solar y con un solo portal), entre las que se comprenden supuestos tales como las propiedades horizontales complejas (pluralidad de escaleras o portales sobre unos sótanos y bajos comunes), los centros comerciales con o sin viviendas en sus plantas superiores,

los edificios encabalgados, las urbanizaciones privadas con viviendas unifamiliares, los conjuntos edificatorios en hilera, los conjuntos de viviendas pareadas, etc.

En efecto, el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal al describirlos exige tan solo dos rasgos definitorios: la existencia de pluralidad de edificaciones o de pluralidad de parcelas con destino a viviendas o locales e independientes entre sí (elementos privativos) y la existencia de una copropiedad de esos elementos independientes sobre otros elementos inmobiliarios, viales o servicios (elementos comunes). Y a estos dos rasgos de carácter material se añade otro elemento inmaterial: la organización de la que se dota al complejo. La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2008 define los complejos inmobiliarios, conforme a la llamada Carta de Roma aprobada en el V Congreso Internacional de Derecho Registral del año 1982, según la cual se caracterizan los complejos inmobiliarios «por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares para la consecución y mantenimiento de intereses generales y particulares de los partícipes», añadiendo la propia Sentencia que «según la doctrina científica, la caracterización de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH, es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios». Más recientemente, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se fijan igualmente los parámetros a qué atenerse para determinar cuándo una edificación ha de ser considerada como un conjunto inmobiliario, privado, no exigiendo ya el destino a vivienda o local a que alude el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal.

El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y el vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común y a las que se atribuye dicho adjetivo tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal.

La entidad número cinco –un solar, algo que tiene relevancia, como se indicará más adelante– se crea, modificándose para ello el título constitutivo de la propiedad horizontal por el único propietario en aquel momento, con un único destino, cual es la ulterior construcción sobre aquel de un edificio de cuatro viviendas unifamiliares, por lo que la problemática queda por completo al margen de la existencia de una reserva de un derecho de vuelo sobre un elemento común, puesto que en este caso se ejercitaría no sobre una edificación, sino sobre suelo propio y no ajeno (ello al margen de la ya antigua discusión doctrinal acerca de la posibilidad de derechos reales limitados sobre cosa propia), de modo que lo que vendría a implicar la ulterior edificación es un mero ejercicio de facultades inherentes al dominio. Se impone por consiguiente, y a la vista de las razones expuestas, la revocación de este primer defecto indicado en la nota de calificación.

Según el segundo defecto expresado en su calificación el registrador considera que la justificación formal del acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios en relación con la operación documentada no es completa, al no acreditarse debidamente las facultades del certificante. Hay que convenir que la justificación formal del acuerdo que se reseña en la escritura es claramente incompleta, pues no se acreditan debidamente las facultades del certificante, bien

mediante testimonio notarial del contenido del libro de actas o certificación expedida en forma por quien haya de hacerlo y tenga cargo vigente (Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de junio de 2001, 25 de mayo de 2005, 20 de abril de 2006 y 5 de junio de 2015 entre otras). Se impone, pues, la confirmación de este defecto.

Según el último defecto recurrido (quinto de la nota), la declaración de obra nueva sobre un elemento privativo, construyéndose cuatro elementos nuevos, y su constitución en división horizontal, conlleva necesariamente la modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal del que forma parte el repetido elemento privativo. Es indudable que con la declaración de obra nueva y división horizontal formalizada sobre la entidad cinco se ha originado una propiedad horizontal integrada dentro de otra (subcomunidad), y que no hubiera estado de más una mayor precisión al formalizarse la desafectación de ese inicial elemento común en un elemento privativo al que se le marca un destino claro y determinado, obteniéndose después las preceptivas autorizaciones administrativas –que no se han cuestionado en ningún momento– para proceder a la edificación. Lo que ocurre es que negando la premisa de que lo que se vaya a edificar sobre la entidad cinco siga la pretendida condición común de un vuelo que tampoco puede entenderse sea común, no se ve la razón de exigir una expresa declaración de conformidad por parte de los titulares de la propiedad horizontal en su conjunto, toda vez que en las documentos otorgados e inscritos –publicados– antes de 2017 se prefija claramente la posible actividad ulterior por parte del propietario de la entidad cinco, de modo que la publicidad registral ha de desplegar sus efectos, al venir proclamado registralmente esa modificación de la propiedad horizontal inicialmente constituida por quien en su día pudo acordarla per se. Por lo demás, esa mayor precisión documental que hubiera sido deseable tanto en la configuración como en la regulación del derecho y de la situación jurídico-real creada es una cuestión que escapa del ámbito de esta Resolución, y que no puede alterar las conclusiones de la misma. Por todo lo expuesto, el defecto ha de ser revocado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2733.pdf>

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Oliva

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

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo segundo, prevé que el recurso ante este Centro Directivo tiene un plazo para la interposición de un mes, y que dicho plazo se computará desde la fecha de la notificación de la calificación impugnada. No obstante, dado el contenido del recurso y por economía procesal, procede su resolución.

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. Pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral 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/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2734.pdf>

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Lorca n.º 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA

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 interpretaran 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. Conforme al art. 670 existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil).

Como bien dice la registradora en su informe, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de

dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2735.pdf>

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)

Registro de Barcelona n.º 4

HIPOTECA: CÓMPUTO DE LOS CINCO AÑOS DEL ART. 114 DE LA LH

Tal como ha sido formulado en la nota de calificación recurrida, lo que impide entrar a valorar en este recurso otras posibles consideraciones, el defecto relativo a la extensión de la garantía hipotecaria respecto de los intereses ordinarios y moratorios no puede ser confirmado porque, admitida por este Centro Directivo la cobertura hipotecaria de los intereses, aun cuando estén sujetos a una cláusula de revisión, no hay ninguna razón para entender que la cobertura hipotecaria de cada uno, al tener distinta naturaleza jurídica (los ordinarios constituyen una obligación de presente y los moratorios una obligación futura en el sentido que no se sabe si llegarán a devengarse) y responder a distinta causa, no pueda exceder de la cantidad que resulte de aplicar al capital del préstamo los tres años aplicables por defecto según el artículo 114 de la Ley Hipotecaria y el tipo máximo pactado para cada concepto de intereses, alcanzado, en sus respectivos supuestos, el límite de cinco años de forma autónoma y no conjunta.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2736.pdf>

II.B. Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)

Sociedad anónima: Disolución y liquidación: En la liquidación no es necesario acuerdo de la junta general para enajenación de activos esenciales

«Una sociedad anónima en liquidación, representada por su liquidadora única, vende determinados inmuebles a otra sociedad; en dicha escritura se expresa que ‘aun cuando el valor del inmueble sí supera el 25% del valor patrimonial de los activos sociales, es lo cierto que se transmite en cumplimiento de la obligación de liquidar el 100% de dichos activos sociales, que en fase de liquidación carecen ya, por definición, de la condición de esenciales para la continuidad de la actividad, por lo que no es precisa la autorización de la junta general a los efectos previstos en el art. 160 LSC». La Dirección confirma esa interpretación: «El art. 160.f LSC somete a la competencia de la junta general los actos de enajenación de activos esenciales porque pueden tener efectos similares a las modificaciones estructurales o equivalentes al de la liquidación de la sociedad o porque se considera que excede de la administración ordinaria de la sociedad; por ello, tal cautela carece de justificación en caso de enajenaciones que no son sino actos de realización del nuevo objeto social liquidatorio; es la norma legal la que, con la apertura de la liquidación, no sólo faculta sino que impone al órgano de administración la enajenación de los bienes para pagar a los acreedores y repartir el activo social entre los socios (vid. el art. 387 LSC)».

R. 29.11.2017 (Pedrique, S.A., en liquidación», contra Registro de la Propiedad de Córdoba-3) (BOE 20.12.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15151.pdf>

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)

Obra nueva: El certificado de eficiencia energética es exigible también al autopromotor

Obra nueva: La certificación técnica de fin de obra por «cualquier otro técnico» necesita visado colegial

Obra nueva: La declaración parcial requiere referencia a la terminación de los elementos comunes

Obra nueva: La exención del seguro al autopromotor no es aplicable a la declaración de tres viviendas por sendos propietarios

Obra nueva: Requisitos de la declaración de «comunidad valenciana»

Se trata de un acta notarial en la que los titulares registrales de las cuatro viviendas en que está dividido horizontalmente un edificio hacen constar la terminación de obra nueva, pero

solo de tres de las cuatro. La Dirección trata los diversos defectos señalados en la nota de calificación:

–Es exigible el certificado de eficiencia energética de las viviendas (cita los arts. 28.1.2 RD-Leg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 2.1 RD. 235/05.04.2013, procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, y 1.2 D. 39/02.04.2015, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios), sin que exista una excepción para el autopromotor como pretende el recurrente.

–Respecto a la certificación técnica que acredite el fin de la obra, de los arts. 49 y 50 RD. 1093/04.07.1997 resulta la posibilidad de que se expida por *cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes*, supuesto en el que se exige un visado que acredite la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante al tiempo de la emisión del certificado (vid. la R. 01.12.2015)»; en este caso, «tanto la identidad de los técnicos certificantes como su cualificación profesional resultan suficientemente acreditadas, la primera mediante su comparecencia en el acto del otorgamiento del acta (art. 49.1 RD. 1093/1997) y la segunda mediante el visado de su respectivo colegio profesional (art. 50.3 RD. 1093/1997)».

–Sobre la terminación de los elementos comunes, reitera la doctrina de la R. 13.11.2012, en el sentido de que «no existe inconveniente en que la constancia de la terminación pueda ser parcial, por fases e incluso por pisos; pues puede ocurrir en la práctica que haya elementos no terminados, sin que ello obste a la inscripción de la terminación de otros, siempre que se acredite debidamente, como sucede en ocasiones con los locales»; pero «la terminación por fases o entidades exige acreditar, no solo la terminación de la vivienda, sino también de los correspondientes elementos comunes, [...] al menos, a las viviendas cuya terminación se declara».

–En cuanto al seguro decenal del art. 19.1 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, se alega en el recurso la excepción del autopromotor de la disp. adic. 2 L. 38/1999). Pero dice la Dirección que «la ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un ‘autopromotor individual’ y, además, de ‘una única vivienda unifamiliar para uso propio’ (cfr., por todas, R. 11.02.2003, R. 09.07.2003 y Res.-Circ. 03.12.2003)»; doble requisito que no concurre en el caso concreto: No hay autopromotor individual, pues «la declaración de final de obra es realizada por los titulares comparecientes de forma conjunta, y no de forma separada respecto de cada una de las viviendas»; pero es que incluso en el caso de que se interpretara que la declaración es individual por cada titular respecto de la vivienda de su titularidad cuya obra finalización se declara», en la llamada «comunidad valenciana», la doctrina de la Dirección (cfr. Res. Circ. 03.12.2003) es que «en esta especie de comunidad no rigen las normas de propiedad horizontal, sino que se constituyen diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, siendo dueños cada uno de ellos de su propia vivienda con carácter independiente; de tal manera que los vicios o defectos de que adolezca cada vivienda unifamiliar únicamente fueren imputables a sus propios elementos estructurales, y no a los derivados de la estructura de los elementos comunes del total conjunto, generalmente sitios en parcela independiente»; en este caso no concurre esta independencia estructural de las tres viviendas, que están integradas en un mismo régimen de propiedad horizontal. Y «no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar, sino de un edificio plurifamiliar integrado por cuatro viviendas en la que existen elementos comunes a todas ellas».

R. 29.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manises) (BOE 20.12.2017). (2)

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)

Descripción de la finca: El expediente del art. 201 LH puede aplicarse a finca en la que exista una edificación

Descripción de la finca: El expediente del art. 201 LH puede rectificar una edificación cumpliendo los requisitos urbanísticos

Obra nueva: Requisitos para la declaración o rectificación en el expediente del art. 201 LH

La primera cuestión que se plantea es «si es posible la tramitación del procedimiento para la rectificación de descripción de una finca previsto en el art. 201 LH cuando consta declarada en el Registro una edificación sobre la misma», ya que el art. 201.1.e LH exceptúa del expediente *la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal...* Dice la Dirección que «la excepción contemplada no impide la tramitación del expediente para la rectificación de descripción, la superficie y linderos, de una finca sobre la que se asienta una edificación, siendo lo que queda excluido del expediente la edificación misma o, caso de estar dividida horizontalmente, las fincas o elementos integrantes»; porque «la rectificación de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva», pero «es admisible la tramitación del procedimiento exclusivamente para rectificar la descripción del suelo, con independencia de que exista o no sobre el mismo una edificación».

En cuanto a la rectificación de la edificación, ya dijeron las R. 10.11.2016 y R. 19.07.2017 que «la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar *en los títulos referentes al inmueble*, [art. 202 LH] y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio», lo que hoy hay que referir al expediente notarial del art. 201 LH, siempre que se cumplan los requisitos urbanísticos; y en el caso concreto se dan los requisitos para la inscripción de obra antigua del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, puesto que se incorpora al acta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que consta la terminación de la obra en fecha determinada (suficiente para la prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen demolición) y su descripción coincidente con el título.

R. 29.11.2017 (Notario Alfonso García Melón contra Registro de la Propiedad de La Bañeza) (BOE 20.12.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15153.pdf>

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: Para embargar el derecho hereditario debe acreditarse el derecho del heredero

«Ordenado en un procedimiento de ejecución forzosa el embargo de los derechos hereditarios que al ejecutado correspondan sobre determinada finca, inscrita a nombre de sus

padres, el registrador exige que se aporten los documentos que acrediten que el demandado es heredero de los titulares registrales. [...] La recurrente manifiesta que tales extremos ya se han acreditado en el procedimiento y aporta, junto al escrito de recurso, fotocopia de los testamentos de los fallecidos titulares registrales». La Dirección, en primer lugar, recuerda que, «conforme al art. 326 LH, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador»; que «no pueden admitirse en el Registro meras fotocopias, sino que, de acuerdo con lo establecido en el art. 3 LH, es imprescindible aportar documentos públicos originales»; y que «el recurso no es el trámite adecuado para subsanar los defectos reseñados en una calificación». Después, sobre el fondo del asunto, dice que, «si bien es posible anotar, por deudas del heredero, bienes inscritos a favor del causante en cuanto a los derechos que puedan corresponder a aquel 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; dada la posibilidad de que concurren causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, resulta imprescindible la presentación del título sucesorio, que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el art. 14 LH»; por eso el art. 166.1.2 RH exige que se hagan constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos.

La Dirección insiste también en que «el principio de tracto sucesivo establecido en el art. 20 LH, que intenta evitar la indefensión proscrita en el art. 24 C.E., en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el art. 100 RH»; cita a este respecto las S. 21.10.2013 y S.TC 266/14.12.2015.

R. 30.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 20.12.2017).
(5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15155.pdf>

R. 30.11.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 20.12.2017).
(6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15156.pdf>

La Dirección, en su afán didáctico, explica que «conviene a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (art. 20 LH) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral.

»a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al art. 16 LEC. 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 (art. 166.1.1 RH), sin que proceda en este caso aportar los

títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.

»b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes 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 (art. 166.1.2 RH). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

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

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)

Herencia: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y administración de la herencia

Se trata de una sentencia que declara el dominio de una finca, por título de usucapión, a favor de los demandantes, en un procedimiento declarativo seguido contra los desconocidos herederos de uno de los titulares registrales. La Dirección reitera su doctrina sobre el procedimiento contra desconocidos herederos (ver, por ejemplo, R. 14.11.2017); en este caso, además, resulta la existencia de otra titular registral cuya herencia yacente no ha tenido intervención en el procedimiento.

R. 01.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Requena) (BOE 27.12.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15577.pdf>

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE 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 otras muchas (ver, por ejemplo, R. 27.06.2016).

R. 01.12.2017 (Aliseda, S.A.U.), contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 2) (BOE 27.12.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15578.pdf>

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)

Sociedad limitada: Administración: Ineficacia frente a tercero del cese de administrador no publicado en el «BORME»

Se trata de la compraventa de una finca otorgada en nombre de una sociedad por el administrador único que había sido cesado unos días antes, aunque su cese no se publicó en el «BORME» hasta unos días después. La Dirección analiza la historia de la protección del tercero de buena fe en este aspecto, desde la Primera Directiva en materia de sociedades (hoy codificada en la Dir. UE 1132/14.06.2017, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades –versión codificada–, el art. 21 C. de c. y, con igual contenido, el art. 9, aps. 1 y 4, RRM; y concluye que, sin perjuicio de la presunción de validez y exactitud de los asientos practicados en el Registro Mercantil, específicamente de la inscripción de cese del administrador único, esta no puede perjudicar a quien había adquirido antes de la publicación del cese en el «BORME»; «si la sociedad considera que la adquirente no ostenta la condición de tercero por no reunir los requisitos establecidos en el art. 21.4 C. de c., tiene abierta la vía jurisdiccional para la defensa de su posición jurídica».

R. 01.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-3) (BOE 27.12.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15579.pdf>

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)

Menores e incapacitados: La madre excluida de la administración representa a su hija en la partición

Se trata de una escritura de aceptación y partición de herencia en la que una heredera menor está representada por su madre, que había sido excluida en el testamento de la administración de los bienes correspondientes a la hija. La Dirección estima correcta esa representación, pues «debe concluirse que los actos de aceptación de herencia y partición de bienes no son propiamente actos de administración de los bienes de la herencia, sino actos previos a la adquisición de dichos bienes, con potenciales importantes repercusiones para los menores, que pueden alcanzar, en virtud de la responsabilidad personal de los herederos por las deudas de una herencia aceptada pura y simplemente o del importe de las cargas de la misma, con especial relevancia de las fiscales, a bienes del patrimonio del menor distintos de aquellos a los que la administración se referiría, lo que es demostrativo de su naturaleza distinta a la de simples actos de administración de los bienes que se hayan atribuido al menor»; cierto que «en el caso aquí resuelto, además de nombrarse por el causante un administrador testamentario, se excluye a la madre expresamente de la administración de dichos bienes, y puede defenderse que esta última previsión tiene un alcance propio, distinto del estricto nombramiento de administrador, de manera que, si por cualquier motivo cesase o no se constituyese la administración testamentaria, el representante legal no recuperaría sus naturales funciones, sino que sería preciso acudir a la figura del administrador judicial prevista en el art. 164.2 C.c. (aplicado analógicamente a este supuesto), lo que no sería

tan claro si el testador se hubiera limitado a nombrar un administrador sin previsión expresa de exclusión de la administración; pero esta disposición de exclusión de administración no puede suponer privar al representante legal del normal ámbito de su representación, en todo aquello que exceda de los límites institucionales propios de la administración testamentaria de los bienes atribuidos, lo que alcanzaría a los actos de aceptación de la herencia o legado y partición».

R. 04.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Majadahonda-2) (BOE 27.12.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15580.pdf>

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)

Hipoteca: Cancelación: No puede hacerse por mero consentimiento formal, pero sí por renuncia al derecho

Hipoteca: Cancelación: Renunciada la hipoteca, son indiferentes las vicisitudes del crédito garantizado

En una cancelación de hipoteca no se expresa claramente lo que ocurre con el crédito garantizado. La registradora entiende que «falta la expresión de la causa por la que se extingue la totalidad de la responsabilidad hipotecaria de la finca». Pero dice la Dirección que, aunque «la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista, que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación», sin embargo, «cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al art. 6.2 C.c. para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los arts. 2.2 y 79 LH; [...] son intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista, sea con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones ‘inter partes’».

R. 04.12.2017 (Notario José-Antonio García Vila contra Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar - 1) (BOE 27.12.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15581.pdf>

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Hipoteca: La cancelación otorgada por la sociedad absorbida vincula a la absorbente

Se trata de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por el que era acreedor hipotecario, «Banco CAM, S.A.U.», pero presentada en el Registro de la Propiedad

cuando constaba inscrito como titular acreedor hipotecario «Banco de Sabadell, S.A.». La Dirección estudia la relación entre el derecho real de hipoteca y el crédito garantizado por ella, en el sentido de si basta para la cancelación acreditar la extinción del crédito (como resulta de la carta de pago) o si es necesario el consentimiento del titular registral, y observa que la polémica se resuelve en los arts. 82.1 LH y 179 RH exigiendo la escritura pública más el consentimiento del acreedor. Sin embargo, en el caso concreto la titular anterior ha sido absorbida por la actual, de manera que hay una sucesión universal y queda subrogada la sociedad absorbente en todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida, y vinculada por todos los actos que hubiera realizado esta, siempre que no involucren a terceros adquirentes de derechos, como ocurre con la cancelación del crédito hipotecario previamente amortizado.

R. 11.12.2017 (Notario Gerardo Torrecilla Casitas contra Registro de la Propiedad de Mula) (BOE 03.01.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/03/pdfs/BOE-A-2018-72.pdf>

Es interesante la exposición que hace la Dirección de la polémica sobre la relación entre la hipoteca y el crédito garantizado:

«a) La tesis de la accesoriedad absoluta de la hipoteca respecto al crédito que garantiza, y la correspondiente dependencia de los derechos reales de garantía con respecto a los de crédito. Los defensores o partidarios de esta tesis sostienen que la hipoteca depende absolutamente de la obligación principal, de manera que la extinción de esta lleva automáticamente a la extinción de aquella. Por tanto, en coherencia con esta concepción, bastará que se acredite o justifique que la obligación principal se ha extinguido por pago, para que se extinga directamente la hipoteca. La extinción de lo principal exige la extinción de lo accesorio. Luego, la cancelación de la inscripción de esa hipoteca –necesaria siempre para su completa extinción frente a terceros– puede hacerse de forma automática nada más acreditarse la extinción por pago de la obligación principal, pues, indiscutiblemente, el derecho de hipoteca también se ha extinguido.

»b) La tesis de la diferenciación absoluta entre los derechos reales y los derechos de crédito. Esta tesis sostiene que el derecho real de hipoteca es tan distinto del crédito que garantiza que, aunque este se haya extinguido por pago, y en teoría debería extinguirse también por accesoriedad el derecho real de garantía, bastando una cancelación automática para ello, esto no ocurre. Partiendo de que el pago del crédito solo extingue la obligación garantizada, pero no la hipoteca, cuya completa extinción –frente a terceros– requerirá de un acto especial de cancelación, hay que decir que esta cancelación, necesaria para la eficaz extinción de la hipoteca, no es automática, como bastaría por la teoría de la accesoriedad, sino una cancelación para la que se necesita un requisito más: la nueva escritura en la que el acreedor hipotecario preste su consentimiento a la cancelación. No basta, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago de la obligación, sino que se hace necesario, para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio cancelatorio.

»La polémica se zanjó con las reformas operadas en la legislación hipotecaria, concretamente en el art. 82.1 LH y el art. 179 RH, que proclaman que para cancelar un crédito hipotecario extinguido por pago es siempre necesaria una escritura pública más el consentimiento del acreedor a tal efecto.»

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro

Publicidad registral: La constancia en la certificación del precio de una compraventa

Publicidad registral: La inclusión de una inscripción no vigente

En primer lugar se solicita que se haga constar en la certificación expedida el precio de venta y en segundo lugar se recurre contra la negativa del registrador a no expedir una certificación literal de un asiento no vigente.

—Sobre la constancia del precio, serían supuestos admisibles: «a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales, pues no se aplicaría el régimen de protección de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de Ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las Circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende». En el caso concreto «no solo no nos encontramos ante alguno de estos casos, sino que además, de la solicitud inicial no resulta haberse solicitado el precio de venta, por lo que la certificación ha sido expedida correctamente».

—Sobre la certificación de un asiento no vigente, la Dirección repasa y reitera su doctrina sobre que «el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador» (ver R. 25.11.2016 y R. 06.11.2017 y arts. 221 y 222 LH y 332 RH), interés que ha de ser conocido, directo y legítimo; en la apreciación de este, queda bajo responsabilidad del registrador la publicidad del contenido de los asientos: «Este principio se fundamenta, como recordó la Instr. DGRN 27.01.1999, en el art. 4.1 L.O. 15/13.12.1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido; y, de otra parte, en el art. 4.2 de la misma ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas; 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 (vid. art. 4 de la Instr. DGRN 05.02.1987 y principio 3 Instr. DGRN 17.02.1998); y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones (cfr. art. 21 L.O. 15/13.12.1999). En este sentido la S.TS (3.^a) 07.06.2001 recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar

por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista».

Pero el registrador, como ha señalado la R. 30.05.2014, «en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información. Ahora bien, si acreditara ante el registrador la condición de heredero de la anterior titular registral, podría solicitarse la expedición de la certificación con expresión del precio, al objeto de poder determinar su integración, o parte de él, en la masa hereditaria».

R. 11.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-5) (BOE 03.01.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/03/pdfs/BOE-A-2018-73.pdf>

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

División y segregación: Las parcelas segregadas deben corresponderse con las que resultan de la licencia

División y segregación: La superficie total de la finca resto queda determinada por la de las parcelas que la forman

División y segregación: No puede resultar una finca discontinua con parcelas inferiores a la unidad mínima

División y segregación: La formación de finca discontinua exige conexión de dependencia o servicio común

División y segregación: La licencia municipal no es suficiente para parcelación en suelo rústico

La escritura presentada a inscripción contiene una segregación de dos fincas de una rústica descrita como una unidad agrícola de explotación integrada por cinco parcelas y formada por agrupación. La Dirección examina los distintos defectos señalados en la nota registral:

–No correspondencia de las declaraciones municipales de innecesariedad de licencia aportadas con la segregación practicada en el título; y sin que sea aplicable la doctrina de la R. 20.03.2007 (que permitió practicar una segregación cuando la finca referida en la licencia de segregación coincide con la finca resto), ya que en este caso «existen dudas respecto de la completa correspondencia entre el documento administrativo aportado y la operación documentada realizada, dada la remisión que se realiza a las parcelas catastrales que no se corresponden exactamente con las fincas registrales».

–No consta la superficie total de la finca resto, integrada por tres parcelas. La Dirección entiende que la finca resto «queda suficientemente identificada mediante la pormenorizada des-

cripción con superficies, linderos y referencias catastrales de cada una de las tres parcelas subsistentes dentro de la unidad orgánica de explotación, quedando en su caso pendiente de una simple adición de las tres cabidas indicadas. No obstante, advierte (como en las R. 27.12.2012 y R. 14.05.2013) de que, «no puede considerarse suficiente describir una unidad de explotación como una mera adición de parcelas; [art. 44 RH] [...] se exige que exista una relación o conexión de dependencia de alguna de las porciones con la finca o fincas que se consideren principales, por acreditarse objetivamente que están en una situación de dependencia o servicio con la misma de carácter permanente por razón de la propiedad y no, por ejemplo, por un arrendamiento tan solo»; si bien, en el caso concreto, no puede entrarse en esta exigencia al tratarse de una finca discontinua que ya estaba inscrita.

—Como señaló la R. 27.11.2012 (reiterada en las R. 25.04.2014 y R. 07.08.2014) «la licencia municipal de segregación por parte del Ayuntamiento no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues éstas se rigen por la legislación agraria; [...] la expresión del art. 24 L. 19/04.07.1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, como su finalidad, es la de prohibir la formación de ‘parcelas’ inferiores a la unidad mínima de cultivo, sin exceptuar el supuesto de que esas parcelas formen una sola finca registral discontinua»; por tanto, el registrador debe hacer la notificación prevista en el art. 80 RD. 1093/1997 (*cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente...*) y proceder luego en consecuencia como determina el precepto. Tampoco puede entenderse que la segregación sea una rectificación de la agrupación que formó la finca matriz discontinua (como admitió la R. 09.08.2011), «ya que el negocio contenido en el título calificado es una nueva segregación completamente desconectada de la agrupación anterior, sin poder reconocer vínculo causal alguno que justificara tal aplicación».

R. 11.12.2017 (Notario José-María Varela Pastor, contra Registro de la Propiedad de La Palma del Condado) (BOE 03.01.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/03/pdfs/BOE-A-2018-74.pdf>

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

División y segregación: Presunción de parcelación ilegal por venta de partes indivisas

En la línea de las R. 10.10.2005, R. 02.01.2013, R. 28.01.2014 y R. 05.10.2016, parte la Dirección de la afirmación de que «la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico» (ver R. 10.09.2015 y R. 12.07.2016); pero añade que «la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita»; por lo que «el registrador debe calificar

tanto la incorporación de la referencia catastral a la finca registral, como la existencia de indicios que permitan sospechar razonadamente de la existencia de una parcelación urbanística ilegal; advertida la anterior circunstancia, debe adoptar las medidas necesarias para impedir que se consume un fraude de ley», medidas que deberán encauzarse por el cauce que prevé el art. 79 RD. 1093/1997 (remisión de copia del título por el registrador al Ayuntamiento para que adopte el acuerdo pertinente, y actuación an consecuencia). En el caso concreto esos indicios derivan de que se parte de una situación de comunidad hereditaria indivisa inscrita que se disuelve mediante sucesivas ventas de cuota a diversas personas ajenas a la misma.

R. 12.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Telde-1) (BOE 03.01.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/03/pdfs/BOE-A-2018-76.pdf>

R. 12.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Telde-1) (BOE 03.01.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/03/pdfs/BOE-A-2018-77.pdf>

R. 12.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Telde-1) (BOE 03.01.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/03/pdfs/BOE-A-2018-78.pdf>

Es interesante la cita de la S. 16.10.1997, tanto por la afirmación de que para la necesidad de licencia la ley «no exige que la división de terrenos dé lugar a la constitución de un núcleo de población, sino simplemente que ‘pueda dar lugar a ella’»; como por los hechos que contemplaba como indicios de parcelación (alineación a viales, superficie de las unidades parcelarias, acorde a un uso urbanístico extensivo, dotación, características y situación de las infraestructuras, reserva por los promotores de superficie que coincide sospechosamente con los módulos mínimos de reserva para dotaciones y las cesiones de aprovechamiento, etc.).

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

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

Reitera de nuevo la conocida doctrina sobre el recurso. Esta vez se repite el caso de la R. 13.11.2017, disolución de comunidad sobre varias fincas en las que una comunera tenía cuotas que unas veces estaban inscritas como privativas y otras como privativas por confesión, distinción que no se hace sobre la finca que se le adjudica en pago de las antiguas cuotas; la recurrente no discute el fundamento jurídico de la calificación registral, sino las inscripciones como privativas por confesión, que considera erróneas; cuestión que no puede discutirse en recurso gubernativo.

R. 13.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lucena-1) (BOE 04.01.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-141.pdf>

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Obra nueva: Debe suspenderse la inscripción de la obra en suelo no urbanizable especial

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad sobre finca rústica, en la que, «se cumple la exigencia de acreditar por alguno de los medios previstos en el art. 28.4 RDLeg. 7/2015 [certificación catastral en este caso] la antigüedad suficiente para el posible transcurso de los plazos de restablecimiento [2006 en este caso]». El registrador opone «el tratarse de suelo sujeto a un particular régimen de ordenación que determina, a priori, la imposibilidad de que operen plazos de prescripción de medidas de protección de legalidad urbanística, según la ubicación geográfica que identifica la finca [...] (está situada en área natural de especial interés, cuyo régimen jurídico está contenido en la L. 1/30.01.1991, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, cuyo art. 7 prevé que su régimen urbanístico queda clasificado como no urbanizable de especial protección)». La Dirección reconoce que «ya se ha pronunciado sobre la posibilidad de invocar el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, a obras declaradas en suelos de especial protección –R. 28.02.2015 y R. 30.05.2016–, siempre que la antigüedad de la edificación según certificación técnica, catastral o municipal, sea anterior a la vigencia de la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad al suelo no urbanizable de protección o a la propia calificación urbanística»; pero la norma citada por el registrador está vigente desde el 10 de marzo de 1991, y por tanto, es imposible la consolidación de por antigüedad de una obra de 2006 y su inscripción al amparo del art. 28.4 RDLeg. 7/2015.

R. 13.12.2017 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 8) (BOE 04.01.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-142.pdf>

Otros aspectos de la obra nueva sobre suelo no urbanizable de protección especial pueden verse en la R. 30.05.2016.

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Descripción de la finca: La extensión superficial es exigible en cualquier caso

Descripción de la finca: La constancia de extensión superficial de finca inscrita sin ella requiere de los expedientes de los arts. 199 o 201 LH

Obra nueva: La constancia de extensión superficial de edificación inscrita sin ella requiere de los requisitos urbanísticos

Descripción de la finca: La constancia de extensión superficial de finca inscrita sin ella no puede exigirse al embargante o demandante

No puede inscribirse la adjudicación hereditaria de una finca registral descrita como «casa de dos pisos, cuya medida superficial no consta». Aunque pueda constar así en el Registro de la Propiedad, hoy resulta de los arts. 9 LH y 51 RH que *la medida superficial se expresará en todo caso*; y «este nuevo enfoque conceptual resulta con total claridad, por ejemplo, de la redacción

del nuevo art. 199 LH, cuando regula el procedimiento registral para acreditar ubicación y delimitación gráfica de la finca y, *a través de ello, sus linderos y superficie*; además, «no puede bastar la manifestación unilateral del titular registral, o su causahabiente, sino que será necesario acreditar tal extremo de modo que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y que queden salvaguardados los derechos de terceros, en especial, los titulares de fincas colindantes, a través de un procedimiento con las debidas garantías» (como los regulados en los arts. 199 o 201 LH); y, al tratarse de una edificación cuya superficie no consta, «habrán de cumplirse también aquellos requisitos exigidos por la legislación urbanística» (los de declaración de obra nueva).

R. 13.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tremp) (BOE 04.01.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-143.pdf>

Señala además la Dirección que, «en cambio, aunque no sea la cuestión planteada en el presente recurso, cabe señalar que para la simple práctica de anotaciones preventivas, como por ejemplo la de embargo —o la de demanda— sobre fincas cuya superficie registral no consta, no resultaría procedente exigir al embargante o al demandante la expresión y acreditación de la tal superficie, pues no tienen ni legitimación ni obligación para ello»; pero sí se exigiría al titular que pretendiese constituir hipoteca u otros derechos reales sobre la finca.

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Separación y divorcio: El divorcio debe inscribirse en el Registro Civil antes que la disolución de gananciales en el de la Propiedad

Es necesaria la previa inscripción en el Registro Civil de una sentencia de divorcio para poder adjudicar un bien inscrito con carácter ganancial en virtud de una escritura de liquidación de la sociedad de gananciales y adjudicación de bienes (art. 266 RRC).

R. 14.12.2017 (Notaria María-Paz Sánchez Sánchez contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 04.01.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-144.pdf>

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Hipoteca: Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 04.07.2013 y R. 10.01.2014: «La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si el plazo pactado se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real de garantía o si se está refiriendo al

plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate».

R. 14.12.2017 (Congelados País, S.L., contra Registro de la Propiedad de Betanzos) (BOE 04.01.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-145.pdf>

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Herencia: La fiducia aragonesa puede marcar el destino de los bienes heredados, pero no de los del heredero

En el ámbito del Derecho aragonés, los fiduciarios nombrados por los causantes habían adjudicado los bienes de la herencia a un hijo de estos, con sustitución fideicomisaria en favor de sus hermanas para el caso de que falleciera sin descendencia y sin haber dispuesto de ellos; muerto este heredero, las hermanas se adjudican sus bienes, pero tanto los procedentes de aquella herencia como los adquiridos por su hermano por compraventa. La registradora entiende que respecto de los bienes no incluidos en la primera herencia procede la sucesión abintestato. La Dirección confirma que el heredero «aceptó la herencia de sus padres con la sustitución condicional establecida, pero en absoluto el heredero instituido ordenó su sucesión, [...] la designación de heredero hecha por los fiduciarios se hizo en relación a los bienes transmitidos por el fideicomitente y no a otros». Alega el recurrente que, en virtud del principio «standum est chartae», prevalecerá la voluntad de los otorgantes y su interpretación de que la voluntad de aquel heredero fue un pacto sucesorio que incluía todos sus bienes; Pero dice la Dirección que para respetar el principio «standum est chartae» sería necesaria la voluntad de todos los interesados en la herencia del heredero, y eso solo es posible aportando su título sucesorio, conforme a los arts. 14 LH y 76 RH.

R. 15.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benabarre) (BOE 04.01.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-147.pdf>

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Sociedad limitada: Administración: Es válida la actuación del administrador aún no inscrito

Sociedad limitada: Administración: La actuación del administrador aún no inscrito requiere acreditar la legalidad y existencia de la representación

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 17.12.1997, R. 03.02.2001, R. 23.02.2001, R. 08.07.2013 y R. 28.01.2014: «El nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro

Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo; [...] [pero] es preciso justificar que dicho nombramiento es además válido por haberse realizado con los requisitos, formalidades y garantías establecidas por la legislación de fondo aplicable, [...] para que pueda entenderse desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil, que en el presente caso se halla en contradicción con la representación alegada en la escritura calificada».

R. 15.12.2017 (Notario Miguel-Ángel Fuente del Real contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 04.01.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-148.pdf>

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Herencia: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y administración de la herencia

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores, en el sentido de que «en los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente» (cita las R. 27.05.2013, R. 12.07.2013, R. 08.05.2014, R. 05.03.2015...). Y la afirmación de que «no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, ésta pasa a los siguientes en orden» (R. 19.09.2015); aunque «distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les había hecho en éste, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (R. 15.11.2016)». En este caso se trataba de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral.

R. 18.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 5) (BOE 10.01.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-349.pdf>

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Censo enfiteútico: Medios de cancelación del dominio directo en favor del útil

Se trata de unas fincas que constan inmatriculadas sólo en cuanto al dominio útil, en inscripción de la que resulta la pensión que debe pagarse al dominio directo («la anterior le-

gislación y la vigente admiten la inscripción separada de ambos dominios»). Se solicita por instancia la cancelación de los asientos relativos a los censos y la posterior consolidación del dominio útil con el directo, «todo ello como consecuencia de la caducidad formal del asiento, a tenor de lo previsto en el art. 210.1.8 LH». Ese precepto, tras regular el expediente de liberación de cargas, establece que, *a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos*; y explica la Dirección que, como señalaron las R. 02.12.2015 y R. 21.04.2016, «el art. 210 LH (...) fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos»; pero no parece que lo que se pretenda es la cancelación del dominio útil; y, puesto que el dominio directo no está inscrito, sino solo mencionado, no es posible su cancelación ni su consolidación; además de que, «dado el carácter de auténtico dueño que tiene el dueño directo, habrá que proceder, bien a la redención del censo enfiteutico, de conformidad con lo previsto en el art. 1651 C.c., bien a que se declare la prescripción del capital conforme a lo señalado en el reiterado art. 1620 C.c., prescripción que exigirá, para su adecuado reflejo registral, la resolución judicial oportuna que así lo declare (cfr. R. 03.12.2015 y R. 08.09.2016), y todo ello una vez lograda la inmatriculación del dominio directo en cualquiera de las formas antes expuestas».

R. 18.12.2017 (Pérez y Feu, S.R.C., contra Registro de la Propiedad Ayamonte) (BOE 10.01.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-350.pdf>

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Anotación preventiva de demanda: No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real

Anotación preventiva de demanda: La caución para medidas cautelares no es calificable por el registrador

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 s, por una demanda de reclamación de cantidad.

En cuanto a no constar que se haya constituido la caución exigida para las medidas cautelares por los arts. 42.1 LH, y 728.3 y 735.2 LEC, dice la Dirección que «cabe la posibilidad de que el juez estime en un caso concreto que dicha caución no es necesaria; se trata en cualquier caso de una cuestión procesal sobre las que las partes pueden argumentar en el procedimiento y que, en último término, dependerá de la decisión del juez. Y, desde luego, no corresponde al registrador, dentro de los márgenes en que ha de moverse la calificación de los documentos judiciales (art. 100 RH), exigir la acreditación de que se ha prestado dicha caución».

R. 18.12.2017 (Alcander Business, S.L., contra Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción) (BOE 10.01.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-351.pdf>

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

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

Si bien, como resulta del mismo precepto, la oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción (ver R. 25.10.2017), «esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador». En el caso concreto resultan «las dudas de identidad fundadas en diversas circunstancias expuestas con detalle en la calificación, como la inscripción de una previa rectificación de superficie y la existencia de una controversia judicial sobre la posible existencia de doble inmatriculación en la que se reconoció como correcta la superficie catastral de aquél momento, según resulta de la documentación fehaciente aportada junto a la oposición formulada por un colindante»; estos datos «muestran indicios suficientes de que no resulta pacífica la representación gráfica aportada y la consecuente determinación de su cabida; [...] resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros». Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan acudir al procedimiento de deslinde o al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH).

R. 18.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón) (BOE 10.01.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-352.pdf>

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Anotación preventiva de embargo: En procedimiento contra herederos del titular ha de acreditarse la sucesión

Herencia: La anotación preventiva de derecho hereditario requiere justificación de la cualidad de heredero

Para anotar un embargo sobre los derechos que pudieran corresponder al deudor en la herencia de su padre, respecto de un bien concreto inscrito a nombre de éste con carácter ganancial, deberá aportarse el correspondiente título sucesorio, que no puede ser otro que cualquiera de los que enumera el art. 14.1 LH; ya que «es imprescindible conocer el derecho hereditario correspondiente al heredero deudor demandado, pues sólo y exclusivamente ese derecho puede ser objeto de la anotación preventiva de embargo; y, para ello, será imprescindible aportar el título sucesorio correspondiente, exigiendo el art. 166.1.2 RH expresamente que se hagan constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos». No basta, como pretende el recurrente, con justificar que el ejecutado es hijo del titular registral, 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».

R. 19.12.2017 (Empresa Comercial de Recreativos, S. A., contra Registro de la Propiedad de Santander-4) (BOE 10.01.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-354.pdf>

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Hipoteca: Necesidad del consentimiento del cónyuge para la hipoteca de vivienda familiar

La Dirección confirma que para que un cónyuge, casado en separación de bienes (o en cualquier otro régimen matrimonial), pueda constituir hipoteca sobre una vivienda de su exclusiva titularidad es necesario que manifieste que la referida finca no constituye la vivienda habitual de la familia, o que conste el consentimiento del otro cónyuge o, en su defecto, autorización judicial supletoria (arts. 1320 C.c. y 91 RH).

R. 19.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Azpeitia) (BOE 10.01.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-355.pdf>

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

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

Descripción de la finca: No puede coordinarse una sola representación gráfica con tres fincas registrales

Descripción de la finca: No puede coordinarse una representación gráfica con oposición de un titular

Exceso de cabida: Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una inmatriculación

La Dirección examina de nuevo el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, la posibilidad de dudas del registrador sobre la correspondencia entre la representación gráfica y la finca inscrita (cita las R. 22.04.2016, R. 08.06.2016 y R. 10.10.2016), la posibilidad de utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, y la naturaleza del exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral. He aquí los casos concretos:

—Respecto a determinadas fincas, «el recurso no puede prosperar, ya que se aporta solamente una representación gráfica para las tres fincas»; si bien la Res. conjunta (DGRN y DG del Catastro) 26.10.2015 admite que «la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales, por corresponderse con el perímetro de todas ellas, [...] no es posible el supuesto inverso, es decir, que una sola representación gráfica se atribuya a varias fincas registrales, ya que la inscripción de dicha representación implicaría encubrir un acto de agrupación, lo cual proscriben expresamente los arts. 199 y 201 LH».

—«Por otra parte, la titular que formula oposición figura como titular registral de una sexta parte indivisa de dichas fincas, por lo que ninguna modificación podrá efectuarse sobre tales fincas sin su consentimiento en cumplimiento del principio de tracto sucesivo (arts. 20 y 40.d y 199.1.4, ‘a sensu contrario’, LH)».

—En cuanto a tres otras fincas, proceden por segregación de una matriz sobre la que consta inscrito un exceso de cabida declarado en expediente de dominio, y sus descripciones son totalmente coincidentes con las de la representación gráfica catastral. «No pueden considerarse justificadas las dudas de identidad, ya que ha existido un previo pronunciamiento judicial sobre la descripción de la finca, que se encuentra inscrito y bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. art. 1.3 LH), siendo la representación gráfica que pretende inscribirse plenamente respetuosa con la descripción resultante de dicho pronunciamiento judicial; además, considerando la necesaria intervención de los titulares de fincas colindantes en dicho procedimiento y la coincidencia total entre la descripción registral y la representación gráfica catastral, podría haberse practicado la inscripción de ésta en base al art. 9.b LH sin necesidad de tramitar el procedimiento del art. 199 LH».

—En cambio, en el resto de la matriz referida hay una total falta de correspondencia entre la descripción de la finca en la solicitud y la que resulta de la representación gráfica aportada (998 y 3.727 m²), se da la oposición de otro colindante y del cotitular de las fincas segregadas, y hay un expreso reconocimiento de negocios verbales, de manera que no resulta pacífica la representación gráfica aportada y la consecuente determinación de la cabida, y hay indicios suficientes de que no se trata la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, y de que se encubren negocios traslativos u operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

R. 19.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Infiesto) (BOE 10.01.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-356.pdf>

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo:* Todo el precio del remate está afecto al proceso y a la tercería de mejor derecho**

***Anotación preventiva de embargo:* El Registrador no debe calificar la aplicación del precio del remate**

«Se debate en el presente expediente si es o no inscribible un mandamiento de adjudicación a favor de una entidad mercantil, tras el reconocimiento de un mejor derecho del acreedor ejecutante a favor de otra entidad, acreedora registralmente posterior al ejecutante» (la tercería había declarado el mejor derecho de la anotación «S» sobre la «M»; y la adjudicación se hizo por importe superior a la responsabilidad de la anotación «M»). «La registradora señala como defecto que, siendo la adjudicación por un valor superior a la garantía inicialmente anotada con la letra ‘M’ y al sobrepasar el precio del remate la cantidad por la que se despacha la ejecución, el remanente debe ser distribuido por el Juzgado a favor de los acreedores posteriores, previa liquidación de principal, intereses y costas» (arts. 654.1 y 670.1 LEC), por lo que niega la cancelación de las anotaciones posteriores a la ejecutada. La Dirección estima el recurso diciendo que «la concreta

aplicación del precio de remate del bien embargado a las responsabilidades que se hayan hecho valer en el procedimiento seguido [...] es ajena al Registro de la Propiedad, quien debe limitarse a reflejar en el asiento de cancelación la circunstancia de la inexistencia de sobrante después de atendidas las responsabilidades que conforme a la ley se hayan hecho valer en el procedimiento». Pero no se limita a ese aspecto registral; sino que añade eso es porque, como ya señaló la R. 07.05.1999, «en virtud del embargo, todo el precio de remate del bien trabado y no sólo una parte igual al importe de la obligación que determina la traba, queda afecto a las resultas del proceso debiendo darse la aplicación prevista en las normas procesales pertinentes»: respecto al importe obtenido en la subasta, si se hubiese estimado la tercería de mejor derecho, «será el tercerista su perceptor y sólo cuando éste haya adquirido todo su crédito, el restante de lo obtenido irá a parar, hasta donde alcance, al ejecutante y sólo para el caso de que hubiese sido satisfecho el tercerista y el ejecutante –ambos en la integridad de sus respectivos créditos– el sobrante sí se destinará a los titulares de derechos inscritos con posterioridad; [...] si aún existiere sobrante se entregará al ejecutado o tercer poseedor (art. 672 LEC)»; pero en el caso concreto «no ha habido sobrante para los acreedores posteriores, quienes han podido concurrir en autos e incluso haber promovido acciones similares de preferencia».

R. 19.12.2017 (Lop Actiu, S.L., contra Registro de la Propiedad de Cervera) (BOE 10.01.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-357.pdf>

He aquí los preceptos que cita la Dirección (se añade además el art. 616.1 LEC):

Art. 613 LEC. *Efectos del embargo. Anotaciones preventivas y terceros poseedores*

1. *El embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de la deuda que conste en el título, los intereses que procedan y las costas de la ejecución.*

2. *Sin estar completamente reintegrado el ejecutante del capital e intereses de su crédito y de todas las costas de la ejecución, no podrán aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por sentencia dictada en tercería de mejor derecho.*

3. *Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando los bienes sean de las clases que permiten la anotación preventiva de su embargo, la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución, tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquéllos hubieran inscrito su adquisición.*

4. *El ejecutante podrá pedir que se mande hacer constar en la anotación preventiva de embargo el aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de costas de ésta, acreditando que unos y otras han superado la cantidad que, por tales conceptos, constara en la anotación anterior.*

Art. 654 LEC. *Pago al ejecutante, destino del remanente, imputación de pagos y certificación de deuda pendiente en caso de insuficiencia de la ejecución*

1. *El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución.*

2. Se entregará al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez finalizada la realización forzosa de los bienes, satisfecho plenamente el ejecutante y pagadas las costas.

3. En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.

Art. 672 LEC. Destino de las sumas obtenidas en la subasta de inmuebles

1. Por el secretario judicial se dará al precio del remate el destino previsto en el apartado 1 del artículo 654, pero el remanente, si lo hubiere, se retendrá para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante. Si satisfechos estos acreedores, aún existiere sobrante, se entregará al ejecutado o al tercer poseedor.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal.

2. El secretario judicial encargado de la ejecución requerirá a los titulares de créditos posteriores para que, en el plazo de treinta días, acrediten la subsistencia y exigibilidad de sus créditos y presenten liquidación de los mismos.

De las liquidaciones presentadas se dará traslado por el secretario judicial a las partes para que aleguen lo que a su derecho convenga y aporten la prueba documental de que dispongan en el plazo de diez días. Transcurrido dicho plazo, el secretario judicial resolverá por medio de decreto recurrible lo que proceda, a los solos efectos de distribución de las sumas recaudadas en la ejecución y dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder a los acreedores posteriores para hacer valer sus derechos como y contra quien corresponda. El decreto será recurrible solo en reposición y estarán legitimados para su interposición los terceros acreedores que hubieren presentado liquidación.

Art. 72.2 LH. Las anotaciones preventivas [...] que deban su origen a providencia de embargo o secuestro expresarán la causa que haya dado lugar a ello, y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Art. 616.1 LEC. Efectos de la tercería de mejor derecho

1. Interpuesta tercería de mejor derecho, la ejecución forzosa continuará hasta realizar los bienes embargados, depositándose lo que se recaude en la cuenta de depósitos y consignaciones para reintegrar al ejecutante en las costas de la ejecución y hacer pago a los acreedores por el orden de preferencia que se determine al resolver la tercería.

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)

Principio de tracto sucesivo: Debe suspenderse la inscripción de finca no inscrita en favor de los transmitentes

En la compraventa de una plaza de garaje con el anejo de un trastero que aparece en la certificación catastral, «el registrador suspende la inscripción del referido anejo, conforme al art. 20

LH, por no constar previamente inscrito en favor de los transmitentes». La Dirección confirma la decisión.

R. 20.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barakaldo) (BOE 12.01.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/12/pdfs/BOE-A-2018-417.pdf>

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)

Bienes gananciales: Justificación de los legitimarios que deben consentir la enajenación de gananciales «confesados»

Una señora viuda vende una finca inscrita como privativa por confesión de su difunto esposo; según el art. 95.4 RH, «consienten la transmisión quienes, según se afirma en dicha escritura, son las herederas forzosas del confesante», circunstancia que se determina «en acta complementaria autorizada ex art. 153 RN por el mismo notario, quien manifiesta que ha tenido a la vista la escritura de herencia del confesante [...] y declara que aquellos son las únicas legitimarias del confesante ‘por notoriedad y a la vista de la documentación aportada’». El registrador considera necesario acompañar «el título sucesorio, ya sea testamento o declaración de herederos abintestato, en el que se determinen los herederos forzosos del cónyuge confesante». Dice la Dirección que, «dado que no se acompaña el citado título sucesorio ni se especifica nada más sobre las circunstancias en que se basa esa determinación de la cualidad de herederas forzosas y su notoriedad, en términos que permitan alcanzar el corolario de la determinación individualizada de quienes son legitimarios ‘ope legis’, es evidente que tales extremos son insuficientes para considerar acreditada dicha condición».

R. 20.12.2017 (Notario Rafael Díaz-Vieito Piélagos contra Registro de la Propiedad de Córdoba-2) (BOE 12.01.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/12/pdfs/BOE-A-2018-418.pdf>

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)

Descripción de la finca: Dudas en la justificación de la referencia catastral

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, certificación catastral descriptiva y gráfica), en los términos que resultan del art. 45 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario, (coincidencia de datos de situación, denominación y superficie, diferencias de superficie no superiores al 10 por ciento e inexistencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos). En el caso concreto hay coincidencia de linderos de manera que «no existe duda alguna en cuanto a la localización e identificación de la finca registral con la que figura en Catastro», pero entre la cabida registral y la catastral hay diferencia superior al 10%, «por lo que

es evidente la imposibilidad del reflejo registral de la referencia catastral (cfr. R. 29.06.2017 y R. 17.07.2017)».

R. 21.12.2017 (Barrina Alta, S.L., contra Registro de la Propiedad de Algeciras-2) (BOE 12.01.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/12/pdfs/BOE-A-2018-421.pdf>

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)

Herencia: La partición realizada por el tutor requiere aprobación judicial

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia y liquidación de gananciales en la que la viuda está representada por su tutor, que es uno de los hijos y herederos. La Dirección confirma que es necesaria la aprobación según los arts. 272 y 1060 C.c.; lo que no tiene que ver con la oposición de intereses, como parece entender el recurrente. «Habiendo oposición de intereses, lo que no se ha alegado en este expediente, se exige el nombramiento de un defensor judicial que requerirá la aprobación del juez si el letrado de Administración de Justicia no hubiera dispuesto otra cosa en el nombramiento».

R. 21.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 12.01.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/12/pdfs/BOE-A-2018-422.pdf>

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 19 DE ENERO DE 2018)

Separación y divorcio: La atribución de vivienda familiar a los hijos debe hacerse sin plazo

Separación y divorcio: Adjudicación de la vivienda familiar «provisionalmente»

Separación y divorcio: Casos, según la propiedad de la vivienda familiar

Se trata sobre la posibilidad de inscribir el uso sobre la vivienda familiar, fijado en un pacto de convivencia de una pareja de hecho al tiempo de su separación; la finca es propiedad de ambos por mitades indivisas con carácter privativo; y el uso se adjudica a la madre de la hija menor de edad de ambos, que queda en su compañía. La registradora opone tres defectos:

–No se fija plazo o término de duración. Dice la Dirección que «puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar, cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales, si bien, resultarán de modo indirecto, que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho. Por ello, y presenciando un supuesto de hecho en que existe una hija menor de edad, no resulta preciso señalar el límite temporal del derecho de uso a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad»; cita las S. 18.05.2015, S. 17.10.2013, S. 14.04.2011, S. 17.06.2013, S. 29.05.2015, S. 21.07.2016, S. 05.09.2011 y S. 11.11.2013 (por ese orden).

—Indeterminación de la finca, al no expresarse su número registral. Según la Dirección, «su descripción [de la finca] en el título presentado y calificado debe garantizar de modo preciso e inequívoco su identificación y localización, lo cual queda perfectamente cumplido cuando además de los datos descriptivos se aportan los de inscripción en el Registro de dicha finca; pero esto no implica que necesariamente deban reflejarse los mismos, [...] siempre que del resto de información ofrecida pueda conocerse con exactitud cuál es inmueble afectado» (cita el art. 21 LH).

—«Dudas sobre la naturaleza o eficacia del derecho configurado (puesto que se define como un derecho provisional)». La Dirección, aun reconociendo «el adverbio ‘provisionalmente’ como poco acertado en la identificación del derecho objeto de inscripción», concluye que «su inclusión puede deberse a que la redacción del convenio no deja de ser sino la primera fase del procedimiento de redacción de medidas de la ruptura de la pareja de hecho, y que será después, tras su aprobación judicial y la correspondiente firmeza de dicha resolución, cuando el mismo devenga ya definitivo y abandone su carácter de provisional».

R. 27.12.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cocentaina) (BOE 19.01.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/19/pdfs/BOE-A-2018-692.pdf>

Si la R. 20.10.2016 concluía que, si no hay hijos menores, «la atribución del uso de la vivienda sin limitación temporal alguna vulnera lo dispuesto en el art. 96.3 C.c.», en esta de 2017 se contempla el caso de existencia de hijos, que puede resumirse con la S. 18.05.2015 diciendo que el art. 96.1 C.c. determina que el uso de la vivienda familiar *corresponde a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden*, y que «una interpretación correctora de esta norma, permitiendo la atribución por tiempo limitado de la vivienda habitual, implicaría siempre la vulneración de los derechos de los hijos menores, que la Constitución incorporó al ordenamiento jurídico español (arts. 14 y 39 C.E.)».

Y si todo esto se refiere a vivienda propiedad de uno o de los dos miembros de la pareja, en la jurisprudencia citada se analizan otros casos: de finca arrendada (ver art. 15 LAU); de finca cedida gratuitamente por un tercero a un cónyuge y adjudicada al otro (caso en que el propietario dispone de la acción de desahucio por precario); de finca vendida por el cónyuge titular o transmitida a un tercero en subasta por ejercicio de la acción de división de cosa común (el derecho del cónyuge adjudicatario es oponible al tercer adquirente); llegada a la mayoría de edad de los hijos a quienes se atribuyó el uso («deja en situación de igualdad a marido y mujer ante este derecho [de uso], enfrentándose uno y otro a una nueva situación que tiene necesariamente en cuenta, no el derecho preferente que resulta de la medida complementaria de guarda y custodia, sino el interés de superior protección, que a partir de entonces justifiquen, y por un tiempo determinado»).

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Herencia: En la partición no es necesaria la concurrencia del heredero que vendió su derecho hereditario

Una heredera vendió sus derechos hereditarios a un tercero; los demás herederos ejercitaron el derecho de retracto (art. 1067 C.c.). Ahora, para otorgar la partición, no es necesaria la concurrencia de aquella heredera, ya que los otros coherederos se subrogaron en lugar del comprador y por lo tanto en la posición de esa heredera.

R. 08.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelaguna) (BOE 26.01.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1012.pdf>

II.B. 35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Descripción de la finca: Dudas registrales no admisibles en cuanto a representación gráfica catastral

Se trata de una escritura de agrupación de fincas y compraventa, en la que, según el art. 9 LH, resulta necesaria la representación gráfica georreferenciada. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 15.01.2018) sobre las dudas que puede sostener el registrador entre la descripción literaria en la escritura y la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pero en este caso no considera justificadas las dudas por «las discrepancias con un plano privado al que se refieren los historiales de las fincas que se agrupan», porque «no se trata de una representación gráfica de la finca que se haya incorporado al Registro conforme a las disposiciones legales que han venido regulando tales representaciones gráficas»; ni por la diferente titularidad catastral, porque «no existe ninguna norma que imponga la coincidencia de dicha titularidad, como sucedía, por ejemplo en las inmatriculaciones por título público con el art. 298 RH antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015».

R. 08.01.2018 (Agropecuaria Rimer, S.L., contra Registro de la Propiedad de Caspe) (BOE 26.01.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1014.pdf>

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial

Publicidad registral: La inclusión de una inscripción no vigente

«Se debate en este recurso si procede expedir una certificación literal de las dos últimas inscripciones practicadas en una finca». La Dirección repite una vez más (ver, por ejemplo, R. 30.05.2014, R. 25.11.2016 y R. 11.12.2017) la doctrina de que el interés en la consulta del Registro ha de ser conocido, directo y legítimo, y ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral, sin limitarse la mera mención de un motivo, como ocurre en el caso concreto, en el que la solicitud inicial de publicidad únicamente indica que la certificación se solicita para interponer demanda de testamentaria; «ahora bien, si se acreditara ante el registrador la condición de heredero de la anterior titular registral, el interés legítimo quedaría acreditado y podría solicitarse la expedición de la certificación con el objeto de poder determinar la integración de la finca controvertida en el caudal partible, sin prejuzgar, evidentemente, el resultado del pleito».

R. 09.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-5) (BOE 26.01.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1016.pdf>

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Herencia: El legitimario debe concurrir a la elevación a público de los contratos otorgados por el causante

Para la elevación a público del contrato de compraventa otorgado por el vendedor fallecido es necesaria la concurrencia tanto del hijo instituido heredero como de aquel al que se legó su legítima estricta, ya que «la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales) se configura generalmente como una pars bonorum, y [...] tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima, son operaciones en las que ha de estar interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima (R. 17.10.2008)».

R. 09.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Moguer) (BOE 26.01.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1017.pdf>

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Urbanismo: Caducidad de la nota de afección a los costes de urbanización

Constaba inscrita en el Registro una reparcelación, con nota de afección de los terrenos a los costes de urbanización resultantes de su liquidación provisional. Unos días antes del plazo de siete años de vigencia de la nota, se presentó certificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, por el que se fijan las cuotas urbanísticas definitivas; fue objeto de calificación negativa; unos días más tarde se presenta un documento complementario subsanatorio. «Se califica de nuevo negativamente por haber transcurrido más de siete años desde la fecha de la inscripción del proyecto de reparcelación y de la afección, plazo máximo de duración de la afección como carga real y preferente derivada de la reparcelación, según los arts. 20.1 RD. 1093/04.07.1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y 155 D. 305/18.07.2006, Reglamento de Urbanismo de Cataluña, y por lo tanto estar caducada la citada afección». La recurrente alega haberse presentado la certificación del acuerdo de cuotas definitivas con anterioridad a la fecha de caducidad. La Dirección confirma la denegación, toda vez que el citado art. 20 RD. 1093/1997 establece la caducidad por el transcurso de dos años desde la constatación en el Registro del saldo definitivo, pero *sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección*; y si bien el art. 155 D. 305/2006 no recoge la misma precisión, debe entenderse implícita en la remisión que hace a la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y en ningún caso hay una previsión legal de prórroga; así

pues, no puede concretarse o complementarse la nota primitiva, ya que ha devenido a efectos registrales inexistente al extinguirse por caducidad, aun cuando no conste cancelada formalmente; y «tampoco se efectúa en este supuesto modificación alguna en el proyecto de parcelación que permita la extensión de una nueva afección».

R. 10.01.2018 (Ayuntamiento de Palafrugell contra Registro de la Propiedad de Palafrugell) (BOE 26.01.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1018.pdf>

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Colegio profesional: Las funciones administrativas de la junta de gobierno incluyen la compra de inmuebles

Se trata de la compra de dos locales por el Colegio Oficial de Diplomados en Enfermería de Madrid, según acuerdo de la junta de gobierno. La registradora entiende que la junta de gobierno es órgano ejecutivo y representativo, pero no decisorio, por lo que el acuerdo debe ser adoptado por la junta general. Pero dice la Dirección que, si entre las funciones estatutarias de la junta de gobierno están las de «dirigir, gestionar y administrar el Colegio», «entre los actos de gestión propia de este órgano de administración debe incluirse una adquisición de inmuebles [...], toda vez que para tal acto falta una atribución legal o estatutaria de competencia a la junta general; [...], aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de la junta de gobierno la adquisición o enajenación de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios; [...] y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere».

R. 10.01.2018 (Colegio Oficial de Diplomados en Enfermería de Madrid contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 26.01.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1019.pdf>

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Compraventa: Denegación de la inscripción de la resuelta por incumplimiento de la condición suspensiva

Se trata de una escritura de compraventa bajo condición suspensiva, en la que consta transcrita una nota de la matriz, según la cual, «en escritura otorgada ante ..., la compraventa ha quedado resuelta por incumplimiento de la condición suspensiva». Motivo esta por el que el registrador deniega la inscripción. El recurrente cuestiona la validez de una declaración unilateral de resolución y, en último término, afirma que la condición resolutoria solo afectaba a siete de las nueve fincas. Pero dice la Dirección que «la nota inserta en el título ni matiza ni clarifica el alcance y forma de la resolución operada; cosa distinta es que se hubiera aportado al Registro la escritura

de resolución y hubiera podido ser calificada; pero no es el caso, y la presente resolución ha de ceñirse a lo que resulta de los documentos presentados».

R. 10.01.2018 (Inmodove, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-1) (BOE 26.01.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1020.pdf>

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Herencia: Partición y adjudicaciones: El pago de legítima en dinero como facultad, no obligación, del heredero

Se trata de una escritura de protocolización de operaciones particionales otorgada por el contador-partidor, en la que concurren además los dos hijos herederos, pero no los otros tres hijos a los que se ha legado «lo que por legítima les corresponda», con orden de pago en metálico; al no haber dinero en la herencia, se les adjudican porciones indivisas de bienes de la herencia. El registrador señala como defectos que se trata de una decisión del contador-partidor que excede de las facultades de contar y partir, ya que el metálico para el pago de las legítimas en dinero ordenadas por la testadora no tiene que existir necesariamente en la herencia; que en el caso de haberse ordenado el pago de la legítima en metálico debería haberse observado por el contador-partidor la aprobación por todos los hijos o descendientes, o por letrado de la Administración de Justicia o por el notario, además de las notificaciones del art. 844 C.c., que no han sido realizadas en plazo, y el pago en metálico en el plazo de otro año más, que tampoco fue realizado en plazo; por tanto no podría ser admitida dicha opción de pago en metálico». La Dirección reconoce que, ciertamente, no se han cumplido los requisitos y garantías exigidas por los arts. 841 y ss. C.c. (notificaciones, pago y aprobación), «pues, a diferencia de lo previsto en el art. 1056 C.c., y pese al mero tenor literal del art. 841 C.c., el testador o, en su caso, el contador-partidor expresamente autorizado, en rigor, no están ordenando imperativamente la conmutación del pago de la legítima, sino facultando a alguno o algunos de los hijos o descendientes para que, si así lo quieren, se adjudiquen todo o parte del caudal relicto, compensando a los demás legitimarios con dinero no hereditario»; lo cual aboca a la partición ordinaria recogida en los arts. 1057 a 1063 C.c., que, siendo practicada por el contador-partidor, no necesita la intervención de todos los legitimarios.

R. 11.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sueca) (BOE 26.01.2018). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1022.pdf>

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Separación y divorcio: La atribución de vivienda familiar a los hijos menores debe hacerse sin plazo

Separación y divorcio: La atribución de vivienda familiar a los hijos menores no se altera por su mayoría de edad

Separación y divorcio: Debe identificarse la vivienda familiar y los hijos a los que se atribuye

Se trata de sentencia que decreta la separación de un matrimonio y atribuye el derecho de uso sobre la vivienda familiar a la hija menor los cónyuges. Se confirma el criterio registral de suspender la inscripción por no determinarse las circunstancias identificativas de la menor ni la finca que constituye dicho domicilio familiar (arts. 9 LH y 51 RH). Marginalmente, se reitera el criterio de que cuando existen hijos menores el derecho de uso sobre la vivienda familiar no permite explícitas limitaciones temporales (R. 27.12.2017; ver S. 29.05.2015 y S. 21.07.2016), añadiendo que, «en tanto no resulta de la documentación presentada que los cónyuges instaran un régimen distinto del que fue asignado inicialmente por razón de la minoría de edad de la hija, ni que ésta, alcanzada la mayoría de edad, haya renunciado a dicho derecho de uso, debe entenderse subsistente».

R. 11.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-24) (BOE 26.01.2018). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1023.pdf>

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

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

Arrendamiento financiero: No puede embargarse la opción de compra separadamente del arrendamiento

Reitera de nuevo la conocida doctrina sobre el recurso (art. 326 LH). En este caso se había practicado una anotación preventiva de embargo sobre un derecho de arrendamiento financiero, y según el recurrente solo se había embargado la opción de compra. La Dirección no deja de advertir de que «la naturaleza del derecho impide que pueda existir este derecho de opción de compra de forma independiente o desvinculado de la completa posición jurídica que ostenta el arrendatario».

R. 12.01.2018 (Andal-Sur 2005, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-3) (BOE 26.01.2018). (13)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1024.pdf>

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Anotación preventiva de embargo: Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada

Reitera el contenido de las R. 30.11.2005, R. 08.06.2012, R. 04.11.2014, y muchas otras posteriores; ver especialmente esta última (o la R. 13.10.2017), sobre la prórroga de seis meses en aplicación analógica del art. 157 LH.

R. 12.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tarragona-1) (BOE 26.01.2018).
(14)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1025.pdf>

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

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, en un caso similar al de la R. 22.12.2016, y con la misma advertencia de dejar a salvo el posible criterio distinto de los tribunales en tercería de mejor derecho o por ausencia de buena fe.

R. 12.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Betanzos) (BOE 26.01.2018).
(15)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1026.pdf>

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Exceso de cabida: No puede registrarse con dudas fundadas sobre identidad de la finca
Exceso de cabida: Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una alteración registral

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

Exceso de cabida: Dudas fundadas 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 la registradora dudas de identidad de la finca antes de comenzar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH». La Dirección reitera una vez más su definición del exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral, y la imposibilidad de utilizar el expediente para aplicar el folio de una finca a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional («el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente»). Reitera también 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 (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 que «estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios». En este caso «resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la

nota de calificación, en cuanto a la posible existencia de negocios no documentados» (se aportan como representación gráfica catastral dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, correspondientes a la parcela que refleja el Registro y a otra más, con superficie total muy superior a la registral, y separadas por un camino, que en el Registro figura como lindero y no como separación; por todo ello, entiende la registradora que resulta la posibilidad de que encubiertamente se esté segregando una de las parcelas catastrales de una finca registral y agregándola a otra finca registral).

R. 15.01.2018 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Inca-2) (BOE 26.01.2018). (16)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1027.pdf>

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

***Impuestos:* En la notificación a efectos de Plus Valía debe constar la recepción por el Ayuntamiento**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.12.2013 y otras. En el caso concreto, «en la escritura calificada se inserta, como justificante de la presentación de la comunicación encomendada al notario autorizante, un documento, al parecer, generado de forma electrónica, encabezado con la imagen corporativa del Consejo General del Notariado, pero sin que pueda identificarse la utilización de certificado de firma alguno, ni código electrónico de verificación que permita su comprobación; [...] no indica sino la remisión y puesta a disposición de una copia de la escritura; [...] contiene un largo ‘código de comunicación’, sin que se indique contra qué base de datos y en qué ubicación puede ser contrastado a fin de justificar que efectivamente la Administración competente ha emitido un justificante electrónico de recepción; en definitiva, no permite acreditar documentalmente que se haya dado cumplimiento a lo anunciado por el notario en la estipulación séptima de la escritura y por tanto que se haya cumplido la exigencia del art. 254 LH a los efectos de poder levantar el cierre registral y permitir la inscripción del documento».

R. 15.01.2018 (Notario José-Ignacio Suarez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Granada-9) (BOE 26.01.2018). (17)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1028.pdf>

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

***Exceso de cabida:* No puede registrarse con dudas fundadas sobre identidad de la finca**
***Exceso de cabida:* Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una alteración registral**

***Exceso de cabida:* Dudas fundadas 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**

Exceso de cabida: La disminución de cabida debe justificarse como el exceso

Reitera en el sentido indicado la doctrina de varias otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 15.01.2018, publicada en el mismo BOE) sobre definición del exceso de cabida (o de la disminución) como rectificación de un erróneo dato registral, la necesidad de que el juicio registral de identidad esté motivado y fundado en criterios objetivos, y la posibilidad de que las dudas se pongan de manifiesto al principio del procedimiento. En el caso concreto «resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con toda claridad en la nota de calificación, atendiendo a los datos físicos, comparados con la descripción registral y catastral de la finca afectada y a las representaciones gráficas y cartografías disponibles en el Registro, según la aplicación informática auxiliar homologada por esta Dirección General» (la registradora señalaba una minoración significativa de superficie superior al 10%, discordancia de los linderos entre la nueva descripción literaria y la representación gráfica alternativa aportada, y «solapamientos significativos entre dos fincas del mismo propietario»).

R. 16.01.2018 (Domus Venari Group, S.L., contra Registro de la Propiedad de Mijas-1) (BOE 26.01.2018). (18)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1029.pdf>

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Inmatriculación: En la del art. 205 LH es necesaria la identidad en las descripciones de los dos títulos

«Debe decidirse en este expediente si procede la inmatriculación de una finca en virtud de título público de adquisición conforme al art. 205 LH. El registrador opone como defecto la falta de identificación e identidad de la finca entre los dos títulos traslativos y el Catastro» (la finca se describe con una superficie superior en más de un 10% a la del título previo, y se añade que la casa tiene adosado a su parte izquierda un patio de 34 m²; de certificaciones catastrales anteriores se aprecia que se ha alterado la configuración física inicial de la parcela). La Dirección señala cómo el art. 205 LH exige *identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del registrador*; lo que indica que «no puede existir –y así, exigirse– identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca»; pero en este caso debe confirmarse la calificación registral; aunque los otorgantes de los dos títulos presten su conformidad en acta notarial, pues no se ha otorgado ninguna escritura de rectificación del primer título y, aunque se otorgara, «se trataría de un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye (cfr. art. 153.fin RN y R. 04.05.2016), y al afectar este nuevo otorgamiento a la propia titularidad de la finca, se incumpliría el requisito temporal que establece el art. 205 LH, al no quedar acreditada la previa adquisición de la propiedad de la finca al menos un año antes al otorgamiento del título inmatriculador»; sin embargo, podría logarse la inmatriculación por el procedimiento previsto en el art. 203 LH (expediente notarial de dominio) o complementando el título inmatriculador con acta de notoriedad (R. 01.02.2017).

R. 16.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 26.01.2018). (19)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1030.pdf>

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Propiedad horizontal: La modificación que afecta al dominio de cada propietario requiere consentimiento individualizado de todos

Propiedad horizontal: La modificación que afecta al uso exclusivo de un elemento común requiere consentimiento de su titular

Propiedad horizontal: La modificación que vincula sendos trasteros a cada piso requiere consentimiento individualizado de todos

Se trata de una elevación a público de los acuerdos de la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal, por los que se asigna a cada propietario del inmueble el uso exclusivo de un espacio delimitado de la azotea, con destino a trasteros, y derogando así el uso exclusivo de la azotea que los estatutos atribuyen a un propietario concreto. La Dirección distingue una vez más entre «aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad» (ver, por ejemplo, R. 29.03.2017); y entiende que un acuerdo como el debatido «implica una modificación del título constitutivo que presupone el acuerdo unánime de todos los propietarios (cfr. arts. 3, 5 y 17 LPH); [...] implica, en última instancia, el establecimiento de una vinculación ‘ob rem’ entre aquéllos [trasteros] y los titulares de los elementos privativos originarios, lo que, a su vez, afecta al derecho de dominio de cada uno de los propietarios, requiriéndose por tanto el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los arts. 3, 10 y 17 LPH); [...] por otro lado, es requisito ineludible el consentimiento del titular del derecho de uso exclusivo de la azotea [...] (cfr. art. 17.4.fin LPH).

R. 17.01.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Arrecife) (BOE 26.01.2018). (20)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1031.pdf>

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Referencia catastral: Dudas de identidad de la finca por superficie superior al 10% y números de polígono y parcela

Es objeto de este expediente decidir si procede la constancia registral de la referencia catastral de una finca, que no se ha hecho constar en la inscripción por alegar el registrador dudas sobre su correspondencia con la finca inscrita. La Dirección comienza refiriéndose a la obliga-

ción de aportación de la referencia catastral –cuya falta se hará constar en la escritura, nota al margen de la inscripción y nota al pie del título, pero no impedirá la inscripción (arts. 43 y ss. RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario)– y a los efectos limitados de la constancia registral de la referencia, «ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 LH»; pero aun así «es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, en el caso de este expediente, certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos que resultan del art. 45 RDLeg. 1/2004, uno de cuyos puntos es que no existan diferencias de superficie superiores al 10%, como sí las hay en este caso (ver R. 29.06.2017 y R. 17.07.2017)»; además de la falta de correspondencia del número de polígono y parcela catastral que figura en el Registro con el que consta en la certificación catastral aportada.

R. 17.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vitigudino) (BOE 26.01.2018). (21)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1032.pdf>

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Exceso de cabida: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción

Rectificación del Registro: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta

Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el expediente del art. 199.2 LH. La registradora suspende la inscripción, manifestando dudas de identidad fundadas en la posible invasión de una finca registral y catastral colindante y de un camino vecinal, existiendo oposición del titular colindante fundada en un informe técnico contradictorio aportado al expediente». La Dirección reitera la doctrina (ver, por ejemplo, R. 25.10.2017) de que la mera oposición de un tercero no determina necesariamente la denegación de la inscripción, pero sus alegaciones deben ser tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico; en el caso concreto considera justificadas las dudas de la registradora ante un exceso de cabida superior al 10%, con contradictorios informes técnicos justificativos presentados por el promotor y por el titular colindante, que hacen posible que no se trate de mera rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca, sino que se esté alterando la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, «pudiendo afectar a los derechos de terceros o incluso al dominio público».

R. 17.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas) (BOE 26.01.2018). (22)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1033.pdf>

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)

Herencia: En la partición es necesario acreditar el título sucesorio del heredero transmitente

En el cuaderno particional se adjudican bienes a los herederos de un heredero fallecido ab intestato después del primer causante. La Dirección confirma que es necesaria el acta de declaración de herederos que acredite la descendencia del hijo fallecido, ya que respecto de él no se acredita el título sucesorio como exige el art. 16 LH.

R. 22.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 31.01.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/31/pdfs/BOE-A-2018-1321.pdf>

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)

Hipoteca: Cancelación: No puede hacerse por mero consentimiento formal, pero sí por renuncia al derecho

Hipoteca: Cancelación: Renunciada la hipoteca, son indiferentes las vicisitudes del crédito garantizado

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.12.2017.

R. 22.01.2018 (Notario Emilio-María García Alemany contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 31.01.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/31/pdfs/BOE-A-2018-1322.pdf>

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2018)

Herencia: Los legitimarios del primer causante deben intervenir en la partición de su herencia

Se debate, en un caso de derecho de transmisión (art. 1006 C.c.), sobre si es o no necesaria la intervención de uno de los hijos del segundo causante a quien este dejó, por vía de legado, la parte que le corresponda en la legítima, o si basta con la del hijo al que nombró heredero. Entiende la Dirección que «es el heredero [del transmitente] el que debe aceptar o repudiar la herencia del [primer] causante», pero, «una vez emite su voluntad de aceptar dicha condición de heredero, el conjunto patrimonial activo y pasivo del [primer] causante deberían recaer en la masa patrimonial del transmitente, y por ende, la partición de los bienes de la masa del transmitente debe cumplir con las normas aplicables a su propia sucesión; [...] por ello, cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión» y, por tanto, por los legitimarios,

titulares de un derecho a una «pars bonorum»; aclara que «sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por el S. 11.09.2013 [que se había aplicado y analizado en R. 26.03.2014, R. 09.06.2015 y R. 26.07.2017], que se limita a explicar que el ‘ius delationis’ no se fragmenta o se divide en dos sucesiones».

R. 22.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Moguer) (BOE 31.01.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/31/pdfs/BOE-A-2018-1323.pdf>

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 01 DE FEBRERO DE 2018)

Concurso de acreedores: Requisitos de la enajenación de bienes hipotecados en subasta notarial

Se plantea el problema de si la enajenación de la unidad productiva existente en la masa activa de la sociedad concursada podía llevarse a cabo mediante subasta notarial electrónica y, en caso afirmativo, si, tras la aprobación del remate por el notario, puede inscribirse la escritura de compraventa otorgada ante el mismo notario por el administrador concursal y los apoderados de la acreedora concursal hipotecaria, que fue la única que pujó en la subasta, y que ofreció cantidad ligeramente superior al 50% del precio de salida, que se compensó con parte del crédito, quedando el resto de ese crédito reconocido en el concurso como crédito ordinario.

—En primer lugar, analiza la Dirección si el registrador debe calificar la congruencia del título con las reglas de enajenación contenidas en el plan, inicial o modificado por el juez, o con las reglas legales supletorias. La respuesta es afirmativa (arts. 148 y 149 L. 22/09.07.2003, Concursal), pero presenta la dificultad de que la Ley Concursal no prevé que el plan de liquidación se deposite o se inscriba; solo se pone de manifiesto en la oficina judicial y en los lugares que a este efecto designe el letrado de la Administración de Justicia (art. 138.1.2 L. 22/2003); por lo que, si el auto no reproduce el plan íntegramente o no se protocoliza con la escritura, será necesario aportar al Registro el correspondiente testimonio.

—A continuación, y dado que el juez reconoció al administrador concursal la facultad de optar por la subasta judicial o por la subasta notarial (en ambos casos confirme a la Ley de Enjuiciamiento Civil), surge el problema de qué normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil son de aplicación a esas subastas concursales —judiciales o notariales— y cuáles no, y especialmente en relación a la tasación del bien, que es el punto central de la calificación registral y del recurso. Dice la Dirección que «el estudio conjunto de las normas legales procesales y concursales pone de manifiesto que, en las subastas concursales, sean judiciales o notariales, por regla general no es necesaria esa tasación específica; [...] el bien o el derecho que se subasta ya ha sido valorado por la administración concursal en el inventario provisional (art. 75.2.1 L. 22/2003), con posibilidad de modificar esa valoración si el juez del concurso llegara a estimar la impugnación que se hubiera presentado, en tiempo y forma, por persona legitimada (art. 96.2 L. 22/2003)». En el caso concreto el administrador concursal había fijado los precios para tres posibles subastas sucesivas y esos precios no fueron modificados por el juez del concurso; si bien este permitió que, no obstante esos precios mínimos iniciales, cualquier interesado pudiera a ofrecer un precio inferior si contaba con la conformidad de la acreedora hipotecaria (con mayor razón podrá esa acreedora hipotecaria formular ella misma pujas por ese importe inferior); pero esa autorización judicial tiene un límite infranqueable, por cuanto

que (por aplicación supletoria del art. 670.4.2 LEC, en virtud de lo establecido en el art. 72.2 LN y de la remisión contenida en las resoluciones judiciales) la cantidad ofrecida por el postor tiene necesariamente que superar el 50% de ese precio mínimo inicial; requisitos que aparecían cumplidos.

R. 18.01.2018 (Galvanización Madrileña, S.A., y Banco Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Getafe-1) (BOE 01.02.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/01/pdfs/BOE-A-2018-1389.pdf>

La resolución es mucho más compleja de lo que puede aparecer en un apretado resumen (31 páginas del BOE); entre otras cosas, porque trata temas que no eran objeto del recurso, como la ejecución hipotecaria *fuera del convenio* del art. 155.4 L. 22/2003 (y que la Dirección interpreta como «fuera del concurso», quizá para comprender los casos del art. 56 L. 22/2003 en que la ejecución se hace no «fuera del convenio», sino «sin» convenio ni apertura de liquidación).

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 01 DE FEBRERO DE 2018)

Opción de compra: Casos en que no hay que consignar el precio para cancelar cargas posteriores

Se vuelve a tratar una vez más «el problema de la cancelación de las cargas inscritas con posterioridad a la constancia registral de un derecho de opción de compra» (ver, por ejemplo, R. 18.05.2011): «En definitiva, cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede es la cancelación de los derechos que se resuelven, tal como exige el art. 79.2 LH; [...] para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. art. 175.6 RH)». El problema en este caso era que «una parte del precio pactado se imputaba a las rentas satisfechas durante la vigencia del arrendamiento y la restante parte se abonaba mediante un cheque bancario destinado a la satisfacción y cancelación de un carga hipotecaria inscrita con anterioridad al derecho de opción» (otorgada la cancelación en la escritura inmediatamente anterior). «Este Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin la correspondiente consignación del precio cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral; por tanto, es decisiva la configuración del derecho de opción en la escritura para que pueda ser transcrito en el asiento registral». Como casos concretos, dice que «puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante; igualmente, no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado; o cuando se haya pactado el pago por compensación, siempre que no se encubra una opción en garantía; [...] en general, puede decirse que no habrá obligación de consignar cuando la forma de pago que se hubiera pactado no permita

la consignación por no haber entrega alguna de cantidad. [...] Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas» (ver art. 130 LH).

R. 22.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier - 2) (BOE 01.02.2018).
(2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/01/pdfs/BOE-A-2018-1390.pdf>

En el caso concreto, la deducción de la prima de la opción y de las cantidades pagadas como renta se deducía claramente de la escritura y de la inscripción; no así la deducción de lo pagado para la cancelación de la hipoteca, pero la Dirección resalta la circunstancia de que «con el número anterior de protocolo, se procede a la cancelación de la hipoteca que se había constituido con anterioridad a la inscripción de la opción de compra, habiéndose procedido igualmente a la cancelación registral de dicha hipoteca». Sin embargo, no parece que la deducción de las cargas anteriores tenga que resultar más o menos explícita de la escritura de opción o de las circunstancias del caso. En otro párrafo dice la Dirección: «También se ha reconocido la posible deducción del importe de cargas anteriores a la propia opción, que son asumidas o satisfechas por el optante permitiendo detraer de las cantidades que deben ser consignadas el importe de aquellas cargas en las que se subroga el adquirente, en los términos del art. 118 LH, puesto que lo contrario supondría un enriquecimiento injusto a favor del titular de la carga posterior, y el correlativo perjuicio para el optante, todo ello sobre la base del precio inscrito para el ejercicio de la opción. Si bien esta posibilidad debe considerarse limitada por el principio de que las cantidades satisfechas por estos conceptos no podrán ser superiores a las correspondientes coberturas hipotecarias. Pero dentro de dichos límites, es posible deducir no sólo el importe del principal, sino también de aquellos otros conceptos garantizados por la hipoteca que hayan podido devengarse, como son los intereses de demora».

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

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

Obra nueva: La inscripción según el art. 28.4 RDLeg. 7/2015 requiere solicitud del interesado

Presentada a inscripción una obra nueva sin licencia de primera ocupación, libro del edificio y certificado de eficiencia energética, la registradora optó por inscribir conforme al art. 28.2 RD-Leg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (inscripción sin licencia por transcurso de los plazos de prescripción de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición) y en consecuencia notificó al Ayuntamiento para que adoptara las medidas que considerase procedentes. Ahora se solicita en instancia privada la rectificación de la inscripción en el sentido de que la obra posee licencia de obra, está libre de cargas (se considera aquella mención del precepto como carga) y es improcedente cualquier actuación municipal. La registradora considera que no ha habido ningún error de concepto en la inscripción y deniega la

rectificación. La Dirección aplica el art. 217 LH, según el cual, *los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene*; por lo que debe debatirse la procedencia de la rectificación, a falta de la conformidad del registrador para ello, en el juicio ordinario correspondiente.

R. 23.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Redondela - Ponte Caldelas) (BOE 06.02.2018). (1)

La Dirección dice que no le corresponde pronunciarse sobre si el asiento fue o no correctamente practicado, de donde se deduce que no puede suplirse el necesario consentimiento del registrador en recurso gubernativo. No obstante, considera que «en el presente supuesto el error no resulta claramente de la inscripción, dado que la propia escritura que causó la misma alude a la antigüedad de la edificación y a la prescripción de la posible infracción urbanística»; pero añade que «para la aplicación del citado art. 28.4 RDLeg. 7/2015 «es en todo caso necesario que se haya solicitado por el interesado, en el mismo título o al tiempo de su presentación, proceder conforme al mismo, pues, como tiene declarado reiteradamente este Centro Directivo, no es en absoluto indiferente o irrelevante la elección de esta vía jurídica para proceder a la inscripción».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1581.pdf>

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Anotación preventiva de embargo: La anotación de embargo cautelar en favor de la Hacienda dura 4 años

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 25.10.2011. Se solicitaba la cancelación de una anotación preventiva de prohibición de disponer, ordenada como medida cautelar en un procedimiento de apremio seguido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria frente al socio mayoritario de la sociedad titular registral. Y la Dirección insiste en «la esencial diferencia existente entre la duración de los derechos o gravámenes que acceden al Registro y la caducidad de los asientos que los recogen, sin que puedan confundirse unos y otros (vid. R. 30.07.1990, R. 29.09.2009 y R. 22.01.2013, entre otras)», y concluye que «el art. 81 LGT establece, respecto de la duración de las medidas cautelares —entre ellas la prohibición de enajenar, gravar o disponer bienes o derechos—, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses; ahora bien, estos plazos se refieren a la prohibición de disponer, que es la medida cautelar, [...] no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de prohibición de enajenar, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el art. 86 LH».

R. 23.01.2018 (Inversiones Gómez Martín, S.A., contra Registro de la Propiedad de Falset) (BOE 06.02.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1582.pdf>

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Publicidad registral: El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información

Publicidad registral: No es necesario justificar la representación del solicitante cuando se trata de actuación profesional

Publicidad registral: La solicitud de certificación ha de ser motivada

Publicidad registral: La autenticidad de la firma de la solicitud puede acreditarse por medios telemáticos

Reitera la doctrina de otras resoluciones sobre los requisitos de la solicitud de certificaciones (la última R. 09.01.2018), especialmente en cuanto que «el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador» (arts. 221 y 222 LH y 332 RH). Pero en este caso el recurso gira sobre todo en torno al art. 332.3 RH, que presume la representación de los interesados en determinados profesionales (como los abogados, que era el caso), *siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro*. Así pues, y en el caso concreto:

–La exigencia de justificar la representación del interesado queda dispensada por el ese precepto; lo que sí se podría exigir es la identificación de tal interesado, pero eso resultaba de un oficio de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de citación en un expediente administrativo, con requerimiento de la certificación registral, que se acompañaba a la solicitud.

–Sobre la motivación de la solicitud, se estima suficiente la alegación de ser necesaria para la aportación al expediente administrativo citado.

–Y «en cuanto a la exigencia de que la instancia ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, resulta aplicable la doctrina de la R. 04.07.2013, conforme a la cual ‘la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos’; entre estos ‘medios telemáticos’ que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. art. 3.1 L. 59/19.12.2003, de firma electrónica), que es el que se empleó en este caso al remitirse la solicitud con firma digital del solicitante a la sede electrónica del Colegio de Registradores».

R. 23.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier - 1) (BOE 06.02.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1583.pdf>

En la exégesis del art. 332.3 RH reitera la Dirección la doctrina de la R. 14.07.2016, en el sentido de que «presume que aquellos profesionales ostentan la representación de las personas por cuyo encargo manifiestan actuar, pero sin que ello signifique que no deban especificar el interés legítimo que justifica la solicitud, interés que ha de ser calificado por el registrador; [...] sólo se presume el interés, conforme al art. 221 LH, respecto de *toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo*».

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Inmatriculación: No puede hacerse con indicios de que la finca está ya inmatriculada

«Se pretende la inmatriculación de una finca a favor de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, por certificación administrativa de dominio, conforme al art. 206 LH; ya en 2011 se había denegado la inmatriculación por entender que la finca que se pretendía inmatricular era parte de otra ya inscrita, «con un determinado titular registral de dominio y una hipoteca vigente»; ante aquella negativa, la Confederación Hidrográfica del Guadiana inició «procedimiento de segregación del terreno expropiado», en el que tanto los titulares de dominio como el de la hipoteca sobre las finca ya inscrita manifiestan su no oposición. El registrador vuelve a denegar la inmatriculación por apreciar, de nuevo, que existen indicios fundados de que dicha parcela forma parte de la finca ya inscrita. Dice la Dirección que, según el art. 206 LH, *en todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble*; y en este caso hay una serie de indicios que induce razonablemente a pensar que la parcela que se pretende inmatricular es una porción expropiada que se debió segregar, pero nunca se segregó formalmente, de la finca previamente inscrita: lindero fijo con un canal, tres linderos con la «matriz», y la propia actuación de la Confederación y de los titulares de dominio y de hipoteca, que hablan siempre de «segregación del terreno expropiado».

R. 23.01.2018 (Confederación Hidrográfica del Guadiana contra Registro de la Propiedad de Badajoz-1) (BOE 06.02.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1584.pdf>

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Prohibición de disponer: Efectos de la prohibición según sus diversos casos

Se trata de una escritura de aumento de capital mediante aportación de una finca sobre la que existe una anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer en procedimiento civil. La Dirección reitera su doctrina sobre la distinción de dos grandes categorías de prohibición de disponer:

—«Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil: [...] en la medida en que el art. 145 RH impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, ‘a sensu contrario’, que no impide los realizados con anterioridad —conclusión que resulta también de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el art. 71 LH—; sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará».

—«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 art. 17 LH frente a la interpretación más laxa del art.

145 RH, [...] provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición».

—Como caso especial debe considerarse el de las medidas cautelares atípicas o innominadas adoptadas por el órgano judicial para garantizar la efectividad de una eventual sentencia estimatoria (art. 735.2 LEC) o para el buen fin de la ejecución (art. 727.6 LEC), casos en que el órgano judicial tiene amplia libertad para determinar el alcance y contenido de las medidas, entre las que «pueden incluirse la de la prohibición de inscribir, pues no es lo mismo prohibir disponer que prohibir inscribir, en cuyo último caso es claro que la consecuencia será el del cierre del Registro también para los actos dispositivos anteriores a la anotación».

Toda esta explicación tiene una intención didáctica, porque lo cierto es que se trataba de un procedimiento civil y «la presentación en el Registro de la Propiedad del mandamiento ordenando la prohibición de disponer es anterior no sólo a la posterior presentación de la escritura de aportación por ampliación de capital, sino incluso a la propia escritura, por lo que el defecto debe ser confirmado».

R. 24.01.2018 (Carma Aplicaciones, S.L.), contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 06.02.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1586.pdf>

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Bienes gananciales: Rectificación de inscripción de un bien presuntivamente ganancial en favor de soltero

Inscrita una finca con carácter presuntivamente ganancial a nombre de un titular que manifestó estar casado, ahora la vende «manifestando estar soltero y no casado, extremo que justifica en su propia declaración y en un certificado de fe de vida y estado que se protocoliza en la escritura, solicitando la rectificación de la inscripción registral en cuanto a tal extremo». El registrador entiende que la venta «requiere el consentimiento de la esposa del titular registral, ya que consta inscrita la finca con carácter presuntivamente ganancial; y además, según resulta del Registro, en otra venta anterior realizada por dicho titular registral, respecto de otra finca inscrita igualmente con carácter presuntivamente ganancial, intervino la esposa para prestar su consentimiento». Dice la Dirección que, como se dijo en «R. 20.02.1985, R. 16.11.1994 y R. 07.03.2011, «en caso de que el supuesto error afecte a las circunstancias del estado civil de la persona y a los efectos del Registro de la Propiedad, debe establecerse una distinción neta entre los casos en los cuales se trata tan sólo de completar la identificación de la persona que adquiere el bien de que se trate —cfr. arts. 9 LH, 51.9 RH y 159 RN—, de modo que el estado civil se expresará por lo que resulte de las manifestaciones del otorgante, y aquellos otros casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita, es necesario acreditar tal circunstancia, toda vez que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales; [...] es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las R. 05.05.1978, R. 06.11.1980, R. 10.09.2004, R. 13.09.2005, R. 19.06.2010, R. 07.03.2011, R. 07.03.2011, R. 24.06.2011, R. 23.08.2011, R. 15.10.2011 y R. 29.02.2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación

del art. 40.d LH, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido». Ahora bien, en el caso concreto entiende que «las citadas certificaciones de fe de vida y estado no constituyen medios de prueba absoluta, sino que gozan de un limitado valor de simple presunción, ni son independientes de la voluntad del interesado, pues precisamente se apoyan en la nuda declaración del solicitante para su obtención (sin perjuicio de los supuestos de expedición en virtud de previo expediente registral conforme al art. 364 RRC, los cuales en todo caso tienen igualmente un limitado valor meramente presuntivo)»; desestima y recurso y, más bien a modo de orientación, concluye que «la prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría como condición necesaria (sin que ahora se prejuzgue su suficiencia) certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial)».

R. 24.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaén-1) (BOE 06.02.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1587.pdf>

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

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 las R. 18.11.2014, R. 19.11.2015 R. 10.10.2017, R. 05.02.2018 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH). En este caso, incluso cuando la titular registral «fue notificada sin que haya efectuado alegación alguna».

R. 29.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cambados) (BOE 13.02.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1939.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios.

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Herencia: Concurrencia de los trámites del art. 1057 C.c. con los de la Ley gallega

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia de causantes con de vecindad civil gallega, realizada mediante expediente de nombramiento de contador-partidor dativo tramitado conforme a los arts. 1057 C.c. y 66 LN, en sus redacciones dadas por la L. 15/02.07.2015, de la Jurisdicción Voluntaria. «La registradora objeta que las disposiciones aplicables a la partición de esta herencia son las de la legislación gallega, que contiene normas específicas sobre las particiones». Pero dice la Dirección que «la partición por mayoría del Derecho gallego subsiste tras la Ley de la Jurisdicción Voluntaria con sus propios trámites y naturaleza, como particularidad

foral, de carácter sustantivo y no procesal o procedimental, pero de modo concurrente con la partición por contador-partidor dativo del art. 1057.2 C.c., que tiene la naturaleza procesal referida de la Jurisdicción Voluntaria»; explica que «una y otra son particiones de distinta naturaleza, esto es, por un lado, un acto de jurisdicción voluntaria realizado por el notario o letrado de la Administración de Justicia que aprueban la partición del contador-partidor, en el caso del art. 1057.2 C.c., y por otro, una partición contractual, aunque no unánime, en el caso de los arts. 295 y ss. L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia».

R. 29.01.2018 (Notario Andrés-Antonio Sexto Presas contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 3) (BOE 13.02.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1940.pdf>

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral

Reanudación del tracto: Procede el expediente cuando se ha adquirido de heredero no único del titular registral

Obra nueva: Puede constar en el auto judicial de reanudación del tracto, pero cumpliendo los requisitos urbanísticos

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 10.11.2016, en un caso en que los promotores del expediente de dominio para reanudación del tracto habían adquirido no de todos, sino de uno de los herederos del titular registral. Y reitera también la de R. 10.11.2016, R. 19.07.2017 y R. 29.11.2017, en el sentido de que «la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar en los títulos referentes al inmueble [art. 202 LH], y de entre tales títulos no cabe excluir el auto judicial recaído en un expediente de dominio», si bien cumpliendo los requisitos urbanísticos exigibles (en este caso se acreditaba la antigüedad de la construcción de manera procedía la inscripción conforme al art. 28.4 RDLeg. 2/20.06.2008, texto refundido de la Ley de Suelo).

R. 30.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza) (BOE 13.02.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1942.pdf>

La Dirección, en lo que ha de ser una de las últimas resoluciones sobre el antiguo expediente judicial de dominio para reanudación del tracto, aprovecha para hacer un repaso de su doctrina anterior; y así, hace afirmaciones como las siguientes:

—«No hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. R. 18.03.2000, R. 17.02.2012, R. 02.10.2014 y R. 23.10.2014) [y ver actualmente el art. 208 LH]; [...] en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición».

—«Las R. 14.04.2016 y R. 10.11.2016 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» (lo que resulta aplicable al actual expediente notarial del art. 208 LH).

—«Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. R. 19.09.2012, R. 07.12.2012 o R. 24.03.2015), 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; las R. 01.08.2012 y R. 24.03.2015 consideraron que en estos casos debe ‘resolverse la cuestión conforme al art. 272 RH, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, *aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa*’».

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Permuta: Resolución de la de suelo por unidad de obra, asientos que deben cancelarse

Documento judicial: Debe indicar los asientos que tienen que cancelarse, salvo que resulte claramente de la resolución

Inscrita una permuta de solar por unidad de obra futura y la agrupación de la finca con otras del adquirente, se presenta ahora sentencia que declara resuelto el contrato de permuta. La registradora suspende la inscripción por no concretarse qué operaciones registrales se deben realizar ni qué asientos deben ser cancelados, máxime teniendo en cuenta la integración de la finca en una agrupación. La Dirección reconoce en principio que «si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación» (ver art. 21 LH), ya que «no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada»; ciertamente, según el art. 521 LEC, *no se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas*, [...] las sentencias constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido»; pero para eso «es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción» y, en un caso como este, que hagan referencia al asiento concreto a cancelar o que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere; porque «no debe caerse en ‘un rigor formalista injustificado’ si no cabe albergar duda sobre el alcance cancelatorio del documento presentado (ver R. 21.11.2012); y es lo que ocurre en el caso concreto, en el que «resulta plenamente identificada la finca registral y la inscripción a la que se refiere la sentencia»; y en cuanto a la agrupación de la finca, tampoco hay obstáculo para cancelarla, por cuanto no constan derechos inscritos o anotados con posterioridad a favor de terceros que no hubieran sido emplazados debidamente (a diferencia del caso de la R. 24.05.2017).

R. 30.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas) (BOE 13.02.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1944.pdf>

Claramente se adivina que la solución podría ser distinta si hubiera terceros con derechos sobre la finca resultante de la agrupación; y así, un tercer adquirente de esa finca quedaría protegido por el art. 34 LH; en cambio, un acreedor hipotecario quedaría en la situación del art. 123 LH y podría repetir contra cualquiera de las nuevas fincas resultan-

tes de la «desagrupación» o contra todas a la vez; el hecho de que la finca inicialmente hipotecada volviera a su primitivo titular no afectaría al acreedor hipotecario (puede verse la doctrina de la Dirección sobre el principio de tracto sucesivo en la cancelación del dominio, por ejemplo, en R. 31.01.2006 y su comentario, en R. 10.12.2015 y el suyo, o en R. 18.10.2016).

Aunque más oculto, aparece también el problema de que la «desagrupación» equivale a una división o segregación y cabría plantear si para ella sería necesaria licencia municipal.

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Expediente de conciliación: Procede en materia inmobiliaria aunque no sea inscribible el eventual acuerdo

Expediente de conciliación: Es inscribible sin escritura el documento de conciliación resultante

Transacción: Es inscribible el documento resultante de la conciliación registral

1. Ámbito del expediente registral de conciliación.— Se debate si puede tramitarse un procedimiento de conciliación ante el registrador, conforme al art. 103 bis LH, para la restitución de una porción de terreno que se reclama por el titular registral de una finca a los titulares de otra finca colindante y pago de una indemnización por los perjuicios causados por la ocupación. El registrador deniega la tramitación del expediente de conciliación por considerar que no se trata de materias inscribibles en el Registro. Señala la Dirección que, según el precepto, ha de tratarse de *cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia* [o sea, en el Registro del que sea titular el registrador], *siempre que no recaiga sobre materia indisponible* (ver sobre la exclusión los arts. 103 LH y 139 L. 15/2015); y que en este caso se trata de una controversia inmobiliaria, lo que es «independiente de que el contenido de la pretensión sea inscribible en sí mismo o de que el eventual acuerdo que se alcance sea o no un hecho o acto inscribible, pues, del tenor literal del artículo se distingue con la conjunción ‘o’, de una parte, *cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil*, y de otra ‘o’ *que verse sobre hechos o actos inscribibles*», aparte de que se plantean también cuestiones de inmatriculación y alteración de linderos. Por otra parte, no pueden tampoco mantenerse objeciones sobre falta liquidación del impuesto, aportación de documentación original y no fotocopias, y que estén completos los datos identificativos de las partes, ya que «tales cuestiones sólo son exigibles como requisitos para practicar la inscripción» y no serán exigibles «hasta tanto no se pretenda la inscripción del acuerdo que, en su caso, se alcance».

2. Inscripción del expediente registral de conciliación.— Finalmente, en cuanto a la inscripción del documento de conciliación resultante, si bien la doctrina de la Dirección ha sido que no es inscribible el acuerdo transaccional sin escritura pública (ver, por ejemplo, R. 31.10.2017), «esto se entiende sin perjuicio de aquellas conciliaciones que puedan surgir en expedientes específicamente regulados en la Legislación Hipotecaria, como pueden ser, a título de ejemplo, los del art. 199 LH, referente a completar la descripción literaria de la finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie; el del art. 209 LH, referente a doble o múltiple inmatriculación; o del art. 210 LH, relativo al expediente de liberación de cargas o gravámenes; o de rectificación de errores en los asientos en los términos del título VII de la Ley

Hipotecaria, que son plenamente inscribibles por disposición de la propia Ley exceptuando por tanto la norma general de su art. 3 LH».

R. 31.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga-1) (BOE 13.02.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1945.pdf>

Si bien el resumen anterior recoge el fondo de la resolución, conviene repasar otros párrafos en los que la Dirección trata teóricamente la novedosa institución de la conciliación registral (lo mismo podría decirse de la notarial y de la que se tramite ante letrado de la Administración de Justicia):

«La regulación del nuevo art. 103 bis LH no resulta tan detallada como la de la conciliación ante el letrado de la Administración de Justicia; por ello se hace preciso acudir a la regulación de la L. 15/2015, para integrar la laguna legal.

»En este sentido, siguiendo el art. 139 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, se puede afirmar que todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, debiendo inadmitirse de plano la petición cuando suponga la utilización de este expediente para otras finalidades distintas y que suponga un manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal.

»La conciliación se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos, es decir, procedimientos que pretenden dar solución a una controversia entre partes intentando lograr el acuerdo entre las mismas, y sin que tenga que ser un juez el que tome la decisión. Por tanto, se diferencia del proceso judicial en que no interviene un juez, sino que se lleva a cabo ante un letrado de la Administración de Justicia, un juez de paz, un notario o un registrador de la propiedad o mercantil, pero debiendo destacarse que la resolución del conflicto se consigue por el acuerdo entre las partes enfrentadas.

»La conciliación es, por tanto, un medio de evitar un litigio, en el que, a diferencia de la mediación, el funcionario público que concilia puede aproximar las posiciones de los interesados para conseguir que lleguen a un acuerdo, incluso formulando una propuesta de resolución conforme con el ordenamiento jurídico, que podrá (o no) ser aceptada por los interesados. No obstante, a diferencia del arbitraje o del proceso judicial, son éstos los que en definitiva ponen fin al conflicto, cediendo en sus respectivas pretensiones, sin que la solución a dicho conflicto sea impuesta por quien concilia.

»En el caso de la conciliación notarial y registral, su finalidad puede ser, además de evitar comenzar un pleito, poner fin a uno que se haya comenzado, ya que en el art. 81 LN y en el art. 103 bis LH se refieren a *la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial* y no sólo a *evitar un pleito* como hace el art. 139 L. 15/2015.

»Respecto a su naturaleza jurídica, la doctrina se ha dividido entre quienes estiman que la conciliación es un auténtico proceso, los que lo encuadran en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, o los que consideran que se trata de un auténtico contrato. El Tribunal Supremo, en una S. 05.11.1976 (confirmada por otra S. 31.10.1989), ha declarado que la conciliación se muestra ‘más que como un verdadero acto procesal, como un negocio jurídico particular, semejante en todo a la transacción, cuya validez intrínseca deberá estar condicionada a la concurrencia de los requisitos exigidos para todo contrato o convenio en el art. 1261 en relación con el art. 1300 C.c., pudiéndose en caso contrario impugnar dicha validez mediante el ejercicio de la acción de nulidad’. De hecho, la regulación establecida por la L. 15/2015 parece que también se inclina por esta tesis contractualista. Así,

por ejemplo, el art. 147.1 L. 15/2015 afirma que *lo convenido tendrá el valor y la eficacia de un convenio*, y el art. 148.1 L. 15/2015 dispone: *Contra lo convenido en el acto de conciliación sólo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos*.

»En el caso de la conciliación el letrado de la Administración de Justicia (o el juez de paz, según los casos), el notario o el registrador de la propiedad o mercantil no han de limitarse a dar fe de que las partes han alcanzado o no un acuerdo. Han de desarrollar una labor conciliadora que procure encontrar puntos de encuentro entre las partes que faciliten el acuerdo. Por ello dice el art. 145.1 L. 15/2015: *Si no hubiera avenencia entre los interesados, el secretario judicial o el juez de paz procurará avenirlos, permitiéndoles replicar y contrarreplicar, si quisieren y ello pudiere facilitar el acuerdo*».

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Inmatriculación: No puede hacerse con dudas motivadas del registrador sobre la identidad de la finca

Inmatriculación: Las dudas sobre si la finca está inscrita ya no pueden resolverse por los arts. 300 y 306 RH

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH. La registradora expresa dudas sobre la coincidencia de la finca con otras 13 ya inscritas. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores en cuanto a que «un juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados»; en el caso concreto, «considerando la localización, linderos y titularidad resultan indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular puede coincidir, siquiera parcialmente, con otra previamente inmatriculada» (una de las 13). Y reitera también que esas dudas no se pueden solventar por el sistema de los arts. 300 y 306 RH, que hay que considerar tácitamente derogados por la L. 13/2015 (ver R. 05.05.2016, R. 24.01.2017 y R. 29.09.2017); en lugar de ello, cabe un proceso jurisdiccional sobre la cuestión, o el específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el art. 203 LH».

R. 31.01.2018 (Notario Cesar-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 13.02.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1946.pdf>

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)

Hipoteca: Constitución: Aplicación según las circunstancias de las normas de defensa de consumidores

Hipoteca: Intereses: No puede calificarse el carácter abusivo de los intereses remuneratorios

Calificación registral: De cláusulas abusivas en la hipoteca

Representación: El poder general autoriza para hipotecar

Se trata de un préstamo hipotecario al que el registrador de la propiedad señala dos defectos:

El primero, de nulidad, por aplicación de la L. 23.07.1908, de Usura (interés del 12% fijo y retención de gran parte del capital para su aplicación a provisión de fondos para gastos de tasación, notaría, registro e impuesto, comisión de apertura, y amortización del préstamo que grava la finca hipotecada). La Dirección reitera la doctrina de la R. 07.04.2016, en el sentido de que, «al constituir el interés ordinario o remuneratorio un elemento esencial del contrato de préstamo hipotecario oneroso, ya que determina la cuantía de la contraprestación del préstamo que es el objeto principal del contrato de préstamo oneroso, queda al margen tanto de la calificación registral como de la ponderación judicial, por corresponder a la iniciativa empresarial la fijación del interés al que presta el dinero y diseñar la oferta comercial dentro de los límites fijados por el legislador» (aunque sí debe calificarse el cumplimiento del doble filtro de información y transparencia –ver resolución citada y remisiones que en ella se hacen).

El segundo, que «no puede tenerse por suficiente un poder que se describe como general, puesto que cuando se trata de constituir hipoteca se exige mandato expreso. Dice la Dirección que la exigencia de mandato expreso del art. 1713 C.c. «no justifica la exigencia de que tal poder sea específico respecto al concreto negocio que se instrumenta», solo que «comporta la necesidad de que la posibilidad de realizar los distintos y concretos negocios de riguroso dominio conste inequívocamente»; el notario reseñaba el poder como «poder general», es decir, que abarca una generalidad de negocios jurídicos, lo que es distinto del «mandato concebido en términos generales», que, según el mismo artículo, *no comprende más que los actos de administración*.

R. 01.02.2018 (Loan Capital Prime, S.L., contra Registro de la Propiedad de Getafe-1) (BOE 14.02.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-1999.pdf>

La Dirección se refiere también a la S. 06.11.2013, que pareció conmocionar la doctrina de la representación y del art. 1713 C.c. al entender que «no es suficiente que se mencione en el poder expresamente la facultad de donar (o cualquier otra), sino que es menester que en el poder se designen específicamente los bienes sobre los cuales el apoderado puede actuar»; frente a esa visión aislada, «también es reiterada la doctrina del Tribunal Supremo según la cual en el caso de realización de actos de riguroso dominio no es necesario que el poder especifique los bienes sobre los que el apoderado puede realizar las facultades conferidas, siendo suficiente que se refiera genéricamente a los bienes del poderdante (cfr. S. 20.11.1989, S. 03.11.1997, S. 06.03.2001, S. 10.06.2010 y S. 15.07.2013, entre otras), y bastando que el poder autorice al mandatario, de un modo expreso, para realizar los negocios jurídicos de que se trate; es decir, el poder para hipotecar puede ser general (no el conferido en términos generales), pero debe estar referido a este concreto negocio jurídico por su género, sin que sea necesario que también se trate de un poder específico o referido a unas concretas hipotecas por razón de la finca gravada o de las operaciones garantizadas».

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)

Herencia: La partición judicial sin oposición debe protocolizarse

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 03.11.2017.

R. 01.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 14.02.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2000.pdf>

Ver resolución citada y su comentario.

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)

Propiedad horizontal: La alteración de la comunidad sobre el garaje requiere acuerdo de todos sus titulares

Constaba inscrito un local destinado a garaje como elemento de una propiedad horizontal; de él se habían ido vendiendo distintas cuotas con asignación de sendos números de plaza, pero sin descripción de la porción física correspondiente a cada una, según el régimen del art. 68 RH entonces vigente; ahora se vende otra cuota con asignación de plaza y se especifica la porción de suelo correspondiente, con extensión y linderos, conforme al art. 53.b RD. 1093/04.07.1997. La Dirección confirma que el paso de un régimen a otro «debe ser autorizado por todos y cada uno de los partícipes integrantes de dicha comunidad» (art. 397 C.c.); sin embargo, también entiende que, sin ese acuerdo, «la transmisión de la cuota y la concreción en un plaza de aparcamiento puede acceder al Registro en los mismos términos y con las mismas consecuencias que las plazas anteriores, [...] sin perjuicio de que la descripción territorial de la plaza y sus linderos deban ser suspendidos».

R. 05.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navalcarnero-2) (BOE 14.02.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2002.pdf>

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)

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, R. 19.11.2015 R. 10.10.2017 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH): «Instado un procedimiento civil de ejecución en la que ha sido demandada persona distinta del titular registral, no tratándose de un supuesto de transmisión universal, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, lo adecuado es la denegación, por aplicación del art. 20 LH, ya que no existe un precepto similar al que en el ámbito penal sanciona el art. 20.último LH».

R. 05.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat) (BOE 14.02.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2003.pdf>

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)

Rectificación del Registro: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta

Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

Exceso de cabida: Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una alteración registral

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

Reitera la doctrina de otras resoluciones sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199.2 LH; en este caso considera «fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas; dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones del colindante, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente; [...] resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros».

R. 06.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos) (BOE 14.02.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2004.pdf>

II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO 2018)

Descripción de la finca: Solicitada inscripción de representación gráfica, está justificado el expediente del art. 199 LH

Descripción de la finca: La legitimación de los colindantes en el procedimiento del art. 199 LH es de apreciación por el registrador

Exceso de cabida: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción

Rectificación del Registro: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta

Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

Exceso de cabida: No puede registrarse con dudas fundadas sobre identidad de la finca

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199.2 LH; en este caso considera «fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de

calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, dado que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio motivado por alteraciones en la cartografía catastral; [...] resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros».

Frente a la alegación del recurrente de no haber solicitado la tramitación del expediente del art. 199 LH, añade que, «existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción».

Y en cuanto a la alegación de falta de acreditación ante la registradora de la condición de titular de quien se opone, «corresponde al registrador valorar su legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que el recurso pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. arts. 199 y 326 LH)».

R. 07.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manzanares) (BOE 22.02.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2489.pdf>

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO 2018)

Documento judicial: Inscripción de sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral

Publica la revocación de la R. 22.10.2015 (1ª) por S.JPI Vitoria-2 02.03.2016, confirmada por S.AP Álava 14.07.2016. La resolución había rechazado, una vez más, la inscripción de una sentencia dictada en procedimiento no seguido contra el titular registral.

R. 12.02.2018 (Publicación de sentencia) (BOE 22.02.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2491.pdf>

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)

Herencia: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y administración de la herencia

Reitera la doctrina de otras anteriores, en el sentido de que «en los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador

judicial, en los términos previstos en los arts. 790 LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente» (cita las R. 27.05.2013, R. 12.07.2013, R. 08.05.2014, R. 05.03.2015, y otras; ver R. 18.12.2017). En el caso concreto, «el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de don ..., por lo tanto no cabe sino la confirmación del defecto observado; en nada altera lo anterior lo alegado por el recurrente en su escrito en referencia a la existencia de un hijo del titular registral, don ..., que expuso que la heredera de su padre, según testamento, fue su madre y que ésta en su día había realizado la aceptación de herencia del mismo, ya que estas circunstancias debieron acreditarse en sede judicial o bien ante el registrador».

R. 15.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat) (BOE 27.02.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2732.pdf>

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)

Propiedad horizontal: Declaración de obra y subcomunidad sobre un solar que es elemento privativo de otra propiedad horizontal

Propiedad horizontal: Acuerdos y actos posteriores: Documentación y representación de la junta por el libro de actas

Consta inscrita una obra nueva y propiedad horizontal con cinco elementos privativos: cuatro viviendas y un solar destinado a la futura construcción de cuatro viviendas unifamiliares; este, con una cuota del 50% en la comunidad total; ahora se presenta la declaración de obra nueva e integración en la propiedad horizontal de esas segundas cuatro viviendas, entre las que se distribuye la cuota del 50%. La Dirección trata los defectos recurridos de la nota registral:

–El registrador considera necesaria la previa desafectación del vuelo como elemento común o la reserva del derecho de vuelo a favor del solar elemento número 5. La Dirección hace un estudio sobre la naturaleza de los complejos inmobiliarios y de la propiedad horizontal tumbada, y concluye que el destino del elemento a la ulterior construcción sobre él de un edificio de cuatro viviendas hace que esa construcción sea mero ejercicio de facultades inherentes al dominio y quede al margen de la reserva de un derecho de vuelo sobre un elemento común, ya que se ejercita sobre suelo propio y no ajeno. «Cuestión distinta será la del régimen jurídico del vuelo y del subsuelo (claros elementos comunes) con relación a las entidades que se construyan sobre la entidad cinco», pero, aunque no corresponda resolverlo ahora, la Dirección se inclina a considerarlos también privativos, ya que siguen el régimen del suelo, que en este caso no es común.

–También según la calificación, la declaración de obra nueva y subcomunidad horizontal sobre un elemento privativo necesita la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal total, aprobado por la junta de esta. Pero dice la Dirección, con cita de la R. 07.05.2014, que sería así «si se siguiera la tesis de que ese derecho de construir –de vuelo para el registrador– sobre la entidad cinco es común», pero que en los documentos inscritos «se prefija claramente la posible actividad ulterior por parte del propietario de la entidad cinco, de modo que la publicidad registral ha de despegar sus efectos».

–Se reitera la doctrina de las R. 26.06.1987, R. 23.06.2001, R. 23.05.2005, R. 09.04.2014 y R. 05.06.2015. de que en la certificación de acuerdos de la junta de propietarios deben acreditarse las facultades del certificador, «bien mediante testimonio notarial del contenido del libro de actas o certificación expedida en forma por quien haya de hacerlo y tenga cargo vigente».

R. 15.02.2018 (Notario Andrés Diego Pacheco contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 27.02.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2733.pdf>

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)

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 otras muchas (ver, por ejemplo, R. 27.06.2016). Añade que «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».

R. 15.02.2018 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Oliva) (BOE 27.02.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2734.pdf>

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)

Anotación preventiva de embargo: Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50% del valor de tasación

Calificación registral: El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento ejecutivo

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver la R. 20.09.2017), en interpretación conjunta de los arts. 671 y 651 LEC.

R. 16.02.2018 (Sociedad Agraria de Transformación Cuervo 9839-MU, contra Registro de la Propiedad de Lorca-1) (BOE 27.02.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2735.pdf>

Es interesante señalar que, frente a la alegación del recurrente de que las resoluciones de la Dirección General no constituyen fuente del Derecho, esta reconoce que «la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo; [...] [pero] el propio Tribunal Supremo ha declarado en S. 29.01.1996 que ‘habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las S. 22.04.1987 y R. 15.03.1991 establecieron que, si bien la doctrina de

las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro'».

II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 27 DE FEBRERO DE 2018)

Hipoteca: Intereses: Los plazos de garantía por interés ordinario y de demora se computan separadamente

Se trata de una escritura de hipoteca a la que el registrador objeta que el plazo de intereses ordinarios garantizados y el de los intereses moratorios suman más de los tres años que señalan los arts. 114 LH y 220 RH. Pero dice la Dirección que su doctrina siempre ha sido que «unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora [...] [pero], respetada esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o moratorios, realmente devengados y cubiertos por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria –dentro de los máximos legales–, aun cuando se reclamasen intereses remuneratorios de los últimos cinco años e intereses moratorios, también, de los cinco últimos años, si así procediera, por ser distintas y de vencimientos diferentes las cantidades que devengaron unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de los límites indicados».

R. 16.02.2018 (Notario Tomás Giménez Duart contra Registro de la Propiedad de Barcelona-4) (BOE 27.02.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2736.pdf>

La Dirección cita como base de su doctrina anterior las R. 23.10.1987, R. 18.12.1999, R. 29.11.2002 R. 26.10.1987 y R. 21.03.2017.



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017)

Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.01.2006, R. 25.05.2009, R. 17.01.2012, R. 18.04.2016 y R. 11.07.2016).

R. 29.11.2017 (Bufete Rodríguez Segura, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 20.12.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/20/pdfs/BOE-A-2017-15154.pdf>

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2017)

Sociedad limitada: Participaciones: La «cláusula de arrastre» requiere consentimiento unánime de los socios

Se trata de una cláusula de «arrastre», «drag along» o «cláusula de arrastre», consignada en los estatutos de una sociedad limitada. La Dirección la considera admisible siempre que se acuerde por la unanimidad de los socios: «Entre las modificaciones convencionales admitidas se encuentra la consistente en cláusulas estatutarias por las que un socio que pretenda transmitir sus participaciones a un tercero obligue a los demás socios a transmitir también las suyas a ese tercero en las mismas condiciones o en las que los propios socios hubieren previamente acordado; con este tipo de disposiciones estatutarias, denominadas de arrastre, o ‘drag along’, se pretende facilitar la adquisición por un tercero de una cantidad significativa de participaciones frente a posibles conductas obstruccionistas de socios minoritarios; su licitud es indudable habida cuenta de la posibilidad de pactos estatutarios que impongan la obligación de transmitir sus participaciones a los demás socios o a terceras personas determinadas cuando concurren circunstancias expresadas de forma clara y precisa en los estatutos (art. 188.3 RRM)». Pero, «tanto se considere que es un supuesto de imposición de obligaciones a los socios (art. 291 LSC), como una causa estatutaria de exclusión del socio (art. 351 LSC), exige en su configuración estatutaria el consentimiento unánime de los socios, sin que pueda suplirse dicho consentimiento unánime atribuyendo un derecho de separación al socio que no hubiere votado a favor, por no ser una mera cláusula de restricción de transmisión de participaciones

sociales (cfr. art. 346.2 LSC)»; ahora bien, desde el punto de vista formal «es suficiente el acuerdo mayoritario de la junta siempre que a tal acuerdo presten su consentimiento individual todos los demás socios, en la misma junta o en un momento posterior (así resulta del art. 207.2 RRM).

R. 04.12.2017 (Sistem Car, S.L.), contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 27.12.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/27/pdfs/BOE-A-2017-15582.pdf>

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 Y 7 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 28 Y 29 DE DICIEMBRE DE 2017)

Sociedad limitada: Cuentas: Debe constar el periodo de pago a acreedores o el motivo que lo excuse

Sociedad limitada: Cuentas: El estado de cambios en el patrimonio neto no es exigible en los modelos abreviado y de pymes

Recurso gubernativo: No procede para impugnación de honorarios registrales

Calificación registral: El registrador no está vinculado por las calificaciones de otros registradores ni por las suyas

1. Depósito de cuentas.— En los casos de estas resoluciones, el Registro resolvía no practicar el depósito de las cuentas anuales de la sociedad: en unos casos, por no constar en el apartado correspondiente el dato relativo al período medio de pago a proveedores o, en su caso, por no expresarse la causa para no hacerlo (disp. adic. 3 L. 15/05.07.2010, de modificación de la L. 3/29.12.2004, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y O. JUS/471/19.05.2017); en otros, por no acompañar el estado de cambios en el patrimonio neto (art. 34.1 C. de c.); y en otros, por ambas cosas.

En cuanto al periodo de pago a proveedores, la Dirección analiza las disposiciones citadas y concluye que «la obligación de expresar en la hoja correspondiente el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio incumbe a todas las sociedades mercantiles»; y, aunque «la consignación en el epígrafe correspondiente (01903), de las hojas IDA1 e IDP1, sobre datos generales de identificación e información complementaria requerida en la legislación española, de que la empresa está inactiva es suficiente para justificar la ausencia de datos en los epígrafes relativos al periodo medio de pago a proveedores» (ver las varias R. 07.11.2017), no ocurre así en los casos debatidos, en los que la respectiva sociedad «ni ha cumplimentado el dato correspondiente al período medio de pago a proveedores ni ha expresado en la hoja correspondiente motivo alguno que le exima del cumplimiento de la obligación legal»; de manera que procede «confirmar el acuerdo de la registradora sobre la obligatoriedad de hacer constar el período medio de pago a proveedores (en la correspondiente hoja IDA2 o IDP2) o la expresión en la hoja correspondiente (IDA1 o IDP1), del motivo que exima del cumplimiento de la obligación legal».

En cuanto al estado de cambios en el patrimonio neto, el art. 34 C. de c. dispensa de su constancia *cuando así lo establezca una disposición legal*; y el art. 1.1 RD. 602/02.12.2016, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad y normas adicionales, lo hace *para las empresas que puedan formular balance y memoria abreviados*, con objeto de llevar a cabo las previsiones de la Dir. UE 34/26.06.2013, del Parlamento y del Consejo, de simplificación de las obligaciones

contables de las empresas de pequeño tamaño; y la O. JUS 471/19.05.2017, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales elimina el estado de cambios en el patrimonio neto en los modelos abreviado y de pymes; «procede en consecuencia la estimación del motivo de recurso».

2. Calificación registral y recurso gubernativo.— Como cuestiones previas, la Dirección reitera, en aplicación del art. 326 LH, 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), y no es el procedimiento adecuado para impugnación de honorarios (vid. art. 294 LH); y que «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» (ver art. 18 C. de c. y R. 13.03.2012 y R. 08.05.2012).

R. 05.12.2017 (C&Events, SL, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15647.pdf>

R. 05.12.2017 (Gesta Bilingüe, SL, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15648.pdf>

R. 05.12.2017 (AC Inverco, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15649.pdf>

R. 05.12.2017 (Aiguaferro, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15650.pdf>

R. 05.12.2017 (Alezo Eventos, SL, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15651.pdf>

R. 05.12.2017 (Arcón Cañas, SL, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15652.pdf>

R. 05.12.2017 (Centro Médico Belsan, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15653.pdf>

R. 05.12.2017 (Citrus Dualis, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15654.pdf>

R. 05.12.2017 (Creamedit, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15655.pdf>

R. 05.12.2017 (Daverco Patrimonial, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15656.pdf>

R. 05.12.2017 (Eladental Valencia, S.L. contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15657.pdf>

R. 05.12.2017 (Gestión Inmobiliaria Amparo Soler, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15658.pdf>

R. 05.12.2017 (Hidrovalma, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (13)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15659.pdf>

R. 05.12.2017 (Holver Global, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (14)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15660.pdf>

R. 05.12.2017 (Beauty Nam Profesional, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 28.12.2017). (15)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/28/pdfs/BOE-A-2017-15661.pdf>

R. 07.12.2017 (Neaz, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15773.pdf>

R. 07.12.2017 (Servicios Médicos Soler Martínez, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15774.pdf>

R. 07.12.2017 (Servicios Médicos Martínez Sierra, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15775.pdf>

R. 07.12.2017 (Senso Project, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15776.pdf>

R. 07.12.2017 (Oriol Comunicaciones, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15777.pdf>

R. 07.12.2017 (On Site, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15778.pdf>

R. 07.12.2017 (Neumoproject, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15779.pdf>

R. 07.12.2017 (Iniciativas Dacama, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15780.pdf>

R. 07.12.2017 (Meshbee Soluciones Asistenciales, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15781.pdf>

R. 07.12.2017 (Meshbee Soluciones, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15782.pdf>

R. 07.12.2017 (Meshbee, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15783.pdf>

R. 07.12.2017 (Joluzosa, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15784.pdf>

R. 07.12.2017 (Instalaciones Marzal, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (13)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15785.pdf>

R. 07.12.2017 (Iniciativas Verlise, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (14)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15786.pdf>

R. 07.12.2017 (Neumoresearch, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.12.2017). (15)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/29/pdfs/BOE-A-2017-15787.pdf>

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Sociedad limitada: Cuentas: Admisión de certificación que no está firmada en todas sus hojas

«Se debate en este expediente si la certificación de aprobación de las cuentas anuales que las acompaña para su depósito debe constar firmada en todas sus hojas cuando está expedida en más de una». Dice la Dirección que «el acuerdo de calificación no plantea duda alguna sobre la identidad ni la integridad del documento que contiene la certificación del acuerdo de aprobación, se limita a considerar que la firma del administrador debería constar en las dos hojas que lo componen; el criterio no puede confirmarse porque el hecho de que se presente el documento firmado por el órgano de administración implica la asunción de autoría del mismo, así como la afirmación de su integridad; si la registradora mercantil considera que existen motivos para rechazar el depósito por considerar que el certificado de aprobación del acuerdo no es auténtico o no es íntegro debe expresarlo así en su acuerdo de calificación, especificando los motivos en que lo fundamenta».

R. 11.12.2017 (Creaciones Sánchez Moltó, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 03.01.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/03/pdfs/BOE-A-2018-75.pdf>

Parece que la falta de firma en una de las varias hojas de un documento privado ya implica una duda sobre su identidad e integridad, sin necesidad de que la registradora o cualquier otra persona la plantee expresamente; y el afirmar que «el hecho de que se presente el documento firmado por el órgano de administración implica la asunción de autoría» es hacer supuesto de la cuestión, pues precisamente lo que puede dudarse es que el documento sea en su integridad el presentado por el consejo de administración; caso de que la administración social resultara responsable por algo contenido en la hoja no firmada, siempre podría alegar que esa no era la hoja que se presentó, con lo que la responsabilidad pasaría al registrador encargado de su custodia. Así debe

entenderse la exigencia del art. 154 RN, que, cuando presenta la posibilidad de que la escritura notarial vaya extendida en papel común impone que los otorgantes y testigos firmen en todas las hojas o pliegos, a pesar de desarrollarse el otorgamiento bajo la fe notarial; o la del art. 197 RN, de rúbrica y sello del notario en todas las hojas de la póliza; o la idéntica del art. 241 RN para todas las hojas de la copia. No hay razón para aplicar menos rigor a un documento privado cuyas garantías de autenticidad son menores.

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

Representación: Posibilidad de poderes bajo condición o a término

Se trata de un poder que los administradores mancomunados de la sociedad se confieren a sí mismos, para el caso de que uno fallezca o padezca una incapacidad (acreditada por certificado médico oficial), y durante un año o hasta que la junta general ordinaria nombre un nuevo órgano de administración. La registradora entiende que «no cabe condicionar la entrada en vigor del poder y su eficacia frente a terceros, a circunstancias extrarregistrales (arts. 6, 9 y 58 RRM)». Pero la Dirección, aun reconociendo determinadas dificultades de interpretación del poder, y que lo más sencillo hubiera sido el nombramiento de administradores suplentes por la junta general, entiende que «los poderes bajo condición o a término son perfectamente válidos en el Derecho español [...] (cfr. arts. 1255 C.c. y 28 LSC); de este modo, admitida la compatibilidad de la cláusula debatida con los límites generales a la autonomía de la voluntad, no debe existir obstáculo para su reflejo en los asientos registrales, concordando el contenido de éstos y la realidad extrarregistral».

R. 13.12.2017 (Comercial Navarro Aubanell, S.A., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 03.01.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/03/pdfs/BOE-A-2018-79.pdf>

R. 13.12.2017 (Aupo Associats, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 04.01.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-139.pdf>

R. 13.12.2017 (Gestport Pineda, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 04.01.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-140.pdf>

Tal vez se incline la Dirección a admitir el poder bajo condición por el hecho de que se prevea la justificación de la condición por certificado médico oficial, que es considerado documento público; en otro caso, en que se previera otra forma no oficial, debería recordarse la doctrina anterior (ver R. 13.05.1976, R. 26.10.1982, R. 03.03.2000, R. 19.04.2000 y R. 28.10.2008), de que todo el poder y no solo la parte principal debe constar en documento público (art. 1280.5 C.c.).

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2018)

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

Calificación registral: El registrador mercantil debe considerar los documentos presentados y los relacionados con ellos

Reitera de nuevo la conocida doctrina sobre el recurso, «el expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad o Mercantil tiene por objeto exclusivamente determinar de si la calificación es o no ajustada a Derecho» (art. 326 LH); y también la doctrina de que «ante una contradicción insalvable de los títulos presentados ha afirmado: en primer lugar, que el registrador en su calificación deberá tener en cuenta no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuesen presentados después, con el objeto de que, al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación, así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces» (cfr., por todas, las R. 13.02.1998, R. 25.07.1998, R. 29.10.1999, R. 28.04.2000, R. 31.03.2001 y R. 05.06.2012). Esta vez en un caso en que, «presentados en el Registro Mercantil dos conjuntos de documentos de contenido completamente contradictorio, se presenta recurso por quien ha llevado a cabo la presentación ulterior afirmando, en esencia, que los documentos primeramente presentados son nulos de pleno derecho por lo que no pueden impedir la inscripción de los por él presentados». La Dirección considera «fundada la decisión del registrador de rechazar la inscripción del segundo conjunto de documentos presentados en tanto en cuanto el primero se encuentre pendiente de despacho o con asiento vigente, habida cuenta de la imposibilidad de determinar en el plano estrictamente registral la nulidad de los acuerdos documentados en los documentos presentados en primer lugar».

R. 14.12.2017 (Alta Network, S.L.), contra Registro Mercantil de Navarra) (BOE 04.01.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/04/pdfs/BOE-A-2018-146.pdf>

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Registro Mercantil: Necesidad de claridad en los datos que han de ser inscritos

El registrador suspende la inscripción de un nombramiento de administrador porque «no coincide el nombre de la administradora única nombrada que consta en la escritura –M.P.I.S.–, con el que figura en la certificación incorporada –P.I.S.– (arts. 18.2 C. de c. y 38 RRM)». La Dirección confirma que «cuando el título presentado no reúna las circunstancias necesarias para practicar la inscripción, o cuando lo haga de modo que no resulten con la precisa claridad o bien cuando se refiera a un mismo dato de forma distinta, está perfectamente justificada la suspensión de la toma de razón hasta que la insuficiencia sea subsanada; como enfáticamente afirma la R. 14.10.2013, sólo si los datos que deben constar en el asiento registral respectivo constan de modo indubitado en el título presentado podrá practicarse aquél».

R. 18.12.2017 (Notario Mariano-Javier Gimeno Gómez-Lafuente contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 10.01.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-353.pdf>

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2018)

Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.01.2006, R. 25.05.2009, R. 17.01.2012, R. 18.04.2016, R. 11.07.2016 y R. 29.11.2017). En esta resolución se daban unas circunstancias muy complejas que carecen de interés fuera del caso concreto.

R. 19.12.2017 (Arcos de la Romanilla, S.A., contra Registro Mercantil de Almería) (BOE 10.01.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/10/pdfs/BOE-A-2018-358.pdf>

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)

Registro Mercantil: Posibilidad de inscripción parcial con supresión de cláusulas puramente potestativas

Sociedad limitada: Junta general: Admisión de la convocatoria por «medio fehaciente»

En los estatutos de una sociedad limitada consta una cláusula de convocatoria de la junta general por anuncio en la página web y, en el caso de que ésta no exista, considera válido «cualquier otro medio de fehaciencia superior, especialmente su remisión por conducto notarial». El registrador objeta que esa frase «no cumple con lo dispuesto en el art. 173.2 LSC, que no exige fehaciencia en la convocatoria sino procedimiento que asegure la recepción de la misma por los socios»; y deniega también la inscripción parcial de la cláusula con omisión de tal frase.

—En cuanto a la inscripción parcial «es doctrina de este Centro Directivo (R. 18.04.1994, R. 14.12.2010, R. 13.02.2012 y R. 03.04.2013) que no basta con que la inscripción parcial se solicite por la parte interesada sino que es necesario que la inscripción así practicada no desvirtúe el negocio celebrado entre las partes; y en este caso, además de concurrir todos los interesados en el otorgamiento donde consta una cláusula expresa de solicitud de inscripción parcial, es indudable que la cláusula estatutaria sobre convocatoria de la junta había sido perfectamente inscribible aun eliminado de la redacción del artículo la frase relativa a ‘cualquier otro medio de fehaciencia superior’ de la convocatoria, al tratarse de una estipulación puramente potestativa, que no supone una alteración sustancial de lo pactado ni afecta a la publicidad registral».

—En cuanto a la cláusula misma, en una interpretación literal, teleológica y sistemática, entiende la Dirección que «se está exigiendo esa fehaciencia no sólo del mero envío de la comuni-

cación de la convocatoria, sino de la íntegra convocatoria, es decir del procedimiento de comunicación de la misma y, por ende, también de la recepción del anuncio por los socios a la que se refiere el citado art. 173.2 LSC».

R. 20.12.2017 (Notario Gonzalo Sánchez Casas contra Registro Mercantil de Zaragoza) (BOE 12.01.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/12/pdfs/BOE-A-2018-419.pdf>

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)

Sociedad limitada: Cuentas: Debe constar el periodo de pago a acreedores o el motivo que lo excuse

Sociedad limitada: Cuentas: El dato sobre periodo de pago a acreedores no es exigible en sociedad inactiva

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.11.2017 y R. 05.12.2017.

R. 20.12.2017 (Indoor Culture Principado, S.L., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 12.01.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/12/pdfs/BOE-A-2018-420.pdf>

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2017 (BOE DE 12 DE ENERO DE 2018)

Sociedad profesional: Procedencia del cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007

Sociedad limitada: Aumento de capital: Debe constar la fecha de los créditos que se compensan

Se trata de un aumento de capital por compensación de créditos de una sociedad limitada:

—El registrador opone en primer lugar que la sociedad es profesional y, según la disp. trans. 1 L. 2/15.03.2007, de Sociedades Profesionales, al no haberse adaptado a la Ley, está disuelta de pleno derecho y procede la cancelación de sus asientos. La Dirección reitera la doctrina de las R. 29.03.2016, R. 17.10.2016, R. 16.12.2016, R. 02.03.2017, R. 05.04.2017 y R. 14.06.2017, en el sentido de que «se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a aquellas actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada, de manera que cuando se quiera constituir una sociedad distinta, y evitar la aplicación del régimen imperativo establecido en la L. 2/15.03.2007, de Sociedades Profesionales, se debe declarar así expresamente» (que se trata de una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación). Pero añade que, «si tal exigencia está plenamente justificada en el momento de constitución de la sociedad —o modificación del objeto social—, debe actuarse con mayor cautela por el registrador mercantil a la hora de apreciar el incumplimiento de la citada disp. trans. 1 L. 2/2007 y practicar en consecuencia la cancelación de la hoja registral; [...] en el presente caso la sociedad recurrente no tiene por objeto social la ingeniería de telecomunicaciones, que sí es una

actividad profesional, el objeto social está constituido por ‘telecomunicaciones y arrendamiento de infraestructuras de telecomunicaciones’».

—Es necesario que conste la fecha concreta en que fueron contraídos los créditos, sin que sea suficiente la referencia solo a los años en que lo fueron (cfr. R. 22.05.1997, R. 19.01.2012 y R. 09.10.2012, y art. 199 RRM); pero no es necesario que se aporten las escrituras de cesión de créditos que se compensan debidamente liquidadas, ya que «el objeto propio de la inscripción en el Registro Mercantil no son los singulares negocios de asunción de las nuevas participaciones creadas, y las consiguientes titularidades jurídico reales que se derivan de ellos, sino la modificación de uno de los datos estructurales básicos de la entidad inscrita, cual es la cifra de su capital social».

R. 21.12.2017 (Iponet Comunicaciones, S.L.U.), contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 12.01.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/12/pdfs/BOE-A-2018-423.pdf>

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Sociedad limitada: Junta general: Es posible establecer estatutariamente el voto a distancia anticipado

Sociedad limitada: Junta general: El presidente puede determinar qué asuntos del orden del día pueden considerarse

Sociedad limitada: Junta general: Los estatutos pueden condicionar la asistencia de terceros a la autorización de la junta

Sociedad limitada: Consejo de administración: Es posible establecer estatutariamente el voto a distancia anticipado

Sociedad limitada: Administración: La dispensa de actividades de competencia no es inscribible ni calificable

La Dirección trata, a propósito de una sociedad limitada, diversas cláusulas que el registrador rechaza:

—La emisión del voto a distancia anticipado en las juntas generales de socios. El registrador considera que el voto a distancia anticipado, al estar tan solo previsto para las sociedades anónimas cotizadas —art. 521.2.c LSC—, no es aplicable a las sociedades limitadas y ni siquiera a las sociedades anónimas en general». Pero dice la Dirección, con cita de las R. 19.12.2012 y R. 25.04.2017, que, «aunque el art. 182 LSC se refiere únicamente a la sociedad anónima, ello no debe llevar a entenderla prohibida en aquel tipo social, que, con base en la autonomía de la voluntad (art. 28 LSC), ha de ser admitida siempre y cuando se asegure que los asistentes remotos tengan noticia en tiempo real de lo que ocurre y en la medida en que los socios puedan intervenir, pues no ofrece menores garantías de autenticidad que la asistencia física».

—La afirmación de que «el presidente de la junta, si así procede, la declarará válidamente constituida y determinará si ésta puede entrar en la consideración de todos los asuntos incluidos en el orden del día», y de que «someterá a la junta, si fuera el caso, la autorización para la presencia en la misma de otras personas». «A juicio del registrador, tal disposición deja al arbitrio del presidente de la junta que se tengan en consideración todos los asuntos incluidos en el orden del día, sin que tal competencia tenga su base en precepto alguno, y corresponde al órgano convo-

cante fijar tales puntos del orden del día (arts. 159 y concordantes LSC); por otra parte, considera que corresponde al presidente, y no a la junta, la autorización de la presencia de las personas que juzgue conveniente, y la junta sólo podrá revocar dicha autorización (art. 181 LSC)». Dice la Dirección que corresponde al presidente realizar la declaración sobre la válida constitución de la junta (ver, por todas, la R. 29.11.2012), y que entre sus funciones está «la determinación de aquellos asuntos que, aun cuando figuren en el orden del día, no deban ser objeto de consideración, bien porque –como alega el recurrente– requieran un quórum determinado para ello, o por cualquier otra razón –por ejemplo, la aprobación del acta cuando se trate de junta general con levantamiento de acta notarial de la sesión–». Y que, si bien el art. 181.2 LSC atribuye al presidente la autorización para asistir a la junta general, los estatutos pueden disponer otra cosa.

–Había otra cláusula con una reiteración que la Dirección considera intrascendente, de la opción por la administración por «dos administradores conjuntos» o por «entre dos y cinco administradores conjuntos».

–El voto anticipado a distancia en el consejo de administración. Sobre el que la Dirección expresa la misma opinión que sobre el de la junta general.

–Varios artículos estatutarios dicen «accionistas» en lugar de «socios». «Este defecto debe ser confirmado, toda vez que se trata de una sociedad de responsabilidad limitada, sin que deba ser el registrador –como pretende el recurrente– quien sustituya aquella palabra».

–Se autoriza al administrador para desarrollar actividades que entrañen una competencia con la sociedad. El registrador rechaza tal disposición porque «no causaliza la dispensa en los términos que expresa el art. 230.3.1 LSC con carácter imperativo, por no esperar daño para la sociedad o que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa, ni condiciona la misma a que cualquier socio pueda instar que la junta general acuerde el cese del administrador que desarrolle actividades competitivas cuando el riesgo de perjuicio para la sociedad haya devenido relevante, conforme al art.230-3.fin LSC». Según la Dirección, «cabría decidir si el acuerdo referido debe o no expresar algo que –como alega el recurrente– ya expresa, con carácter imperativo, el propio art. 230.3 LSC; [...] pero este Centro Directivo estima que es improcedente entrar en dicha cuestión, toda vez que, al no tratarse de un acuerdo inscribible (ni afectar a las circunstancias que deben constar en la hoja registral), no debe ser objeto de calificación (vid. arts. 94 y 175 y ss. RRM)».

R. 08.01.2018 (Notario Luis Jorquera García contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 26.01.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1013.pdf>

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Sociedad profesional: Procedencia del cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007

La Dirección reitera la doctrina de las R. 29.03.2016, R. 17.10.2016, R. 16.12.2016, R. 02.03.2017, R. 05.04.2017, R. 14.06.2017 y, R. 21.12.2017 sobre la naturaleza de la sociedad profesional y la procedencia de disolución de pleno de derecho por falta de adaptación a la Ley: «Disuelta de pleno derecho la sociedad y cerrada su hoja como consecuencia de la aplicación directa de la previsión legal de la L. 2/15.03.2007, de Sociedades Profesionales, no procede la

inscripción de unos acuerdos que, prescindiendo de dicha situación, pretenden la modificación del contenido registral en lo que se refiere al nombramiento de administradores. Es necesario proceder con carácter previo a la reactivación de la sociedad»; y sin que puedan tenerse en cuenta las afirmaciones del recurrente sobre que «la sociedad fue constituida sin la intención de llevar a cabo actividades de índole profesional y que no las ha llevado a cabo; [...] el registrador debe adoptar su decisión en función de lo que resulte del Registro y del título presentado a inscripción».

R. 09.01.2018 (Notario Rafael-Sebastián Ferrer Molina contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 26.01.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1015.pdf>

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Recurso gubernativo: Procedencia de rectificación de la nota al pie del título

«Se pretende, a través de un recurso, cancelar la indicación ‘fuera de plazo’ del depósito de cuentas de una sociedad», que efectivamente se habían presentado en plazo. La Dirección entiende que aquella indicación «únicamente consta en la nota de despacho y que como tal no se encuentra amparada por la presunción de legitimación del art. 7 RRM»; y estima parcialmente el recurso en el sentido de que se rectifique dicha nota.

R. 10.01.2018 (Ribadeo Dental, S.L., contra Registro Mercantil de Lugo) (BOE 26.01.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1021.pdf>

No queda muy claro si la «indicación» estaba solo en la nota de despacho, o si estaba también en la inscripción y debía darse por no puesta ya que el art. 368.2 RRM no exige propiamente que en la inscripción se especifique si el depósito se ha realizado o no dentro de plazo; esa sería la forma ingeniosa de entender satisfecho el interés del recurrente, puesto que lo que no podía hacer la Dirección era ordenar la rectificación de un asiento que está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH).

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 26 DE ENERO DE 2018)

Sociedad limitada: Cuentas: La aplicación del resultado solo procede con resultado del ejercicio positivo

En las cuentas anuales de la sociedad se integra la cuenta de pérdidas y ganancias (art. 34.1 C. de c.), cuyo objeto es recoger el resultado del ejercicio (art. 35.2 C. de c.); y los administradores deben formular, además, la propuesta de aplicación del resultado (art. 253.1 LSC), que debe ser sometida a la aprobación de la junta (arts. 164.1 y 273.1 LSC); y todo ello debe reflejarse en los modelos contenidos en la O.JUS/471/19.05.2017, en los que las casillas correspondientes no

pueden estar en blanco (R. 05.12.2017). «Sin embargo, en el presente caso, de la documentación presentada resulta que sí se han rellenado las mencionadas casillas, consignándose la cantidad de '0' euros en cada una de ellas, por ser el resultado del ejercicio negativo y no haber, por tanto, base para la aplicación del resultado; [...] la casilla 91000 solamente ha de coincidir con la casilla 49500 (que recoge los resultados del ejercicio de la cuenta de pérdidas y ganancias), en caso de que el resultado del ejercicio sea positivo; así resulta de la corrección de errores de la O. JUS/471/19.05.2017.

R. 17.01.2018 (Boluda Mantenimiento, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 26.01.2018). (23)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1034.pdf>

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2018)

Sociedad limitada: Participaciones: La creación de participaciones privilegiadas puede requerir consentimiento de todos los socios

Sociedad limitada: Junta general: Insuficiencia el orden del día que no especifica la creación de participaciones privilegiadas

Sociedad limitada: Participaciones: Es necesaria la determinación o determinabilidad de las prestaciones accesorias

Sociedad limitada: Aumento de capital: El derecho de preferente asunción no se vulnera porque las participaciones sean privilegiadas

Aprobado por el 65% del capital social, se acuerda un aumento de capital en el que las participaciones creadas, agrupadas en la «serie 2», tendrán derecho al 80% del beneficio contable, con la condición de que sus titulares se abstengan de hacer competencia a la sociedad facturando a sus clientes, y de que en caso de hacerla perderán cualquier aportación realizada a la sociedad. La Dirección trata los distintos defectos señalados en la nota registral (se omiten algunos sin importancia):

–Confirma que «lo que se aprueba es la creación de una serie de participaciones privilegiadas (obtención de un 80% del beneficio), por lo que, al afectar a un derecho individual de los socios (art. 93.a LSC), se requiere el consentimiento individual de los afectados, es decir de todos los socios, de conformidad con el citado art. 292 LSC; [...] nada cambia por el hecho de que ese dividendo privilegiado sea, como apunta el recurrente, el modo de retribuir las prestaciones accesorias».

–También que «el orden del día vulnera los arts. 174 y 287 LSC, al no especificarse con la claridad necesaria las condiciones del aumento de capital, [...] por cuanto la omisión de un dato esencial, como es el hecho de que se crean participaciones con dividendo privilegiado, afectaba ya decisivamente a la posición jurídica del socio y le privaba de la información necesaria para ejercer sus derechos de forma adecuada».

–Partiendo de que se establece una prestación accesorial, alega el registrador que «no se expresa el contenido concreto y suficientemente determinado de tales prestaciones, toda vez que no resulta claro cómo se calcularían los hipotéticos beneficios de los titulares de las prestaciones accesorias (facturación de clientes, consecución de clientes, etc.) y se deja su desarrollo al arbitrio de la junta cada año». La Dirección confirma que, «si bien no debe excluirse la posibilidad

de establecer una prestación de contenido determinable, será necesario que se establezcan las bases o criterios que permitan hacerlo de suerte que otorguen la debida claridad y seguridad a las relaciones entre los interesados» (art. 86 LSC y 1271 y ss., especialmente 1273, C.c.).

—«Considera el registrador que, al ser necesaria la asunción de la prestación accesoria para el ejercicio del derecho de asunción preferente, aquel socio que no quiera o no pueda cumplir tal prestación se vería privado de dicho derecho y, como consecuencia de ello, quedaría diluida su participación en la sociedad». Pero dice la Dirección que, «habiéndose reconocido a los socios la posibilidad de ejercicio del derecho de asunción preferente, no puede concluirse que este quede vulnerado por el hecho de que alguno de los socios no quiera o no pueda cumplir con esa prohibición de competencia».

R. 24.01.2018 (Taisa Syvalue, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 06.02.2018). (5)

Siempre que se habla de «serie» de participaciones, la Dirección añade un «[sic]», quizá para indicar que los estatutos deberían hablar de «clase» y no de «serie», dado que, según el art. 94 LSC, *las acciones que tengan el mismo contenido de derechos constituyen una misma clase*, de manera que la creación de participaciones privilegiadas obliga a incluirlas en una clase nueva; en principio, esa distinción solo es pertinente para la sociedad anónima, pero la R. 13.12.2006 permitió que en la sociedad limitada se distingan varias clases o series con numeración correlativa en cada una.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1585.pdf>

III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Anotación preventiva de demanda: La de impugnación de acuerdos no necesita previa inscripción de estos

Anotación preventiva de demanda: Procede cuando no es contradictoria con asiento de presentación anterior

Presentado un mandamiento de anotación preventiva de demanda de impugnación de acuerdos sociales, el registrador mercantil suspende la calificación por estar prorrogada la vigencia de los asientos de presentación de documentos anteriores relativos a los mismos acuerdos, en virtud de recurso gubernativo (que fue resuelto en la R. 19.07.2017, pero esta impugnada judicialmente) (arts. 111.3 y 432.2 RH). La Dirección entiende, por una parte, que no es necesaria la previa inscripción de los acuerdos para anotar su impugnación: «cfr. art. 208 LSC, que en sus dos párrafos se refiere a acuerdos inscribibles y acuerdos inscritos *en su caso*, y art. 155 RRM, que se contenta con exigir que sean acordados; más claramente el art. 157 RRM, que se refiere a la anotación de suspensión de acuerdos inscritos o inscribibles; para la publicidad de la resolución judicial que adopta la medida cautelar y para asegurar que cumpla su función no es exigible queden cumplidos los habituales requisitos de tracto sucesivo o prioridad respecto del acuerdo cuestionado pero adoptado y aún no inscrito». Y por otra, que «los citados arts. 111.3 y 432.2 RH se refieren a títulos —anteriores o posteriores— que sean *contradictorios o conexos* (vid. también el art. 10.1 RRM)». De manera que «no existe violación alguna del principio de prioridad, pues no existe conflicto alguno de prioridad entre la documentación presentada, ni —por la naturaleza

y finalidad del asiento de anotación preventiva de demanda– violación del principio de tracto sucesivo».

R. 29.01.2018 (Particular contra Registro Mercantil Sevilla) (BOE 13.02.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1941.pdf>

III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

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

Rectificación del Registro: Rectificación por hechos susceptibles de prueba por documentos fehacientes

«Inscrito en el Registro de Bienes Muebles un contrato de préstamo a comprador con reserva de dominio a favor del financiador, se cancela, a instancia de este último, la reserva de dominio y se consolida el dominio a favor de la adquirente. Ahora, la entidad financiadora insta la rectificación del Registro alegando haber cometido un error en la práctica de la cancelación de la reserva de dominio al haberse ordenado judicialmente la entrega del vehículo a su favor» (en decreto dictado en procedimiento judicial). La Dirección, en el sentido de la nota registral, comienza reiterando que el art. 40.d LH exige para la rectificación del Registro el consentimiento del titular o la resolución judicial en procedimiento seguido contra él; «por tanto, si la recurrente entiende que la titularidad de dominio reflejado en el Registro de la Propiedad es inexacta, y que la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial». Pero también recuerda que «ha declarado en diversas ocasiones (entre otras, las R. 05.05.1978, R. 06.11.1980, R. 10.09.2004, R. 13.09.2005, R. 19.06.2010 y R. 29.02.2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del art. 40.d LH, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido». En el caso concreto «existió un error patente de concepto al hacerse constar la consolidación en favor del comprador, que había perdido la propiedad en el procedimiento citado, circunstancia que puede rectificarse, sin perjuicio de los derechos adquiridos en el ínterin, con la documentación nuevamente presentada, haciendo constar la cancelación de la reserva de dominio y consolidación plena de este en favor del vendedor financiador».

R. 30.01.2018 (Caixabank Consumer Finance EFC, S.A., contra Registro de Bienes Muebles de Badajoz) (BOE 13.02.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1943.pdf>

La Dirección argumenta la aplicación al Registro de Bienes Muebles del art. 40 LH y otras normas de la misma: «Dice así el art. 15.2 L. 28/13.07.1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *A todos los efectos legales se presumirá que los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo*. Dicho precepto consagra en el ámbito del Registro de Bienes Muebles el principio

de legitimación propio de los registros jurídicos de modo similar al art. 1 LH y al art. 20 C. de c. En su virtud, practicado un asiento en el Registro no puede ser objeto de cancelación sino con el consentimiento de su titular o, en su defecto, en virtud de resolución judicial en procedimiento contra él entablado. De aquí que el propio art. 15 L. 28/1998 continúe (en términos similares a lo dispuesto en el art. 38 LH): *Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de bienes muebles o de derechos inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que, previamente, o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. Si la demanda contradictoria del dominio inscrito va dirigida contra el titular registral, se entenderá implícita la demanda aludida en el inciso anterior.* En similares términos se pronuncian los arts. 22 y 24 O. 19.07.1999, Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles».

III.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 13 DE FEBRERO DE 2018)

Sociedad anónima: Junta general: La convocatoria y su complemento son competencia del consejo de administración

Sociedad anónima: Junta: El acta notarial de junta ha de ser requerida por el órgano de administración

1. Convocatoria de la junta.— Confirma el criterio registral de que, en el ámbito de una sociedad anónima con junta convocada, la solicitud de ampliación de convocatoria a que se refiere el art. 172 LSC (a solicitud del 5% del capital) requiere, cuando el sistema de organización es el de consejo de administración, de un previo acuerdo de éste (ver R. 28.06.2013 y R. 01.10.2013, y art. 166 LSC): «Cuando la ley reconoce dicha competencia a los administradores lo hace en conjunto a todos los que forman parte del órgano de administración, y no ‘uti singuli’ a cada uno de sus miembros, [...] de modo que si el consejo no convoca, su voluntad no puede ser suplida por su presidente o uno de sus miembros, sino que ha de interesarse la convocatoria judicial (hoy por el letrado de la Administración de Justicia o por el registrador mercantil); [...] este monopolio del órgano de administración se extiende al supuesto en que exista la solicitud de complemento de convocatoria a que se refiere el art. 172 LSC [ver R. 01.10.2013]; [...] la publicación [del complemento solicitado], sin dejar de ser un acto debido, no es automática, toda vez que los administradores no solo pueden sino que deben realizar una función de filtro de la solicitud para comprobar si queda acreditada la legitimación del socio, si se cumplen los requisitos legales de tiempo y forma de la solicitud y, en fin, del contenido mismo de la solicitud en lo que hace al orden del día complementado; puede también concederse lo solicitado pero simultáneamente ‘modificando’ o ‘corrigiendo’ el orden del día propuesto, es decir, sustituyendo el propuesto por otro ‘congruente’ con la solicitud y más conforme con la Ley o el interés social».

2. Acta notarial de la junta.— Sobre el acta notarial, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 19.09.2000: El requerimiento de la presencia de notario para levantar acta de la junta general de accionistas constituye competencia reservada por la ley al órgano de administración con carácter exclusivo, y en caso de existir un órgano de administración plural ha de ser atribuida a sus miembros en idéntica forma a la correspondiente a su actuación (ver R. 28.06.2013). Por tanto, el requerimiento hecho por el consejero delegado deriva en un acta notarial ordinaria, y, aunque quedan bajo la fe del notario los hechos consignados, no tiene el valor de acta de la junta.

R. 31.01.2018 (Adiante, Tecnología, Ingeniería y Servicios, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 13.02.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1947.pdf>

Con relación a la facultad del órgano de administración de «modificar» o «corregir» la solicitud de complemento de convocatoria, la Dirección cita la S. 21.05.1965 y «la famosa» S. 13.06.2012: «Será innecesario transcribir los propios términos empleados en la solicitud y, cuando razones de índole moral o de posible lesión al crédito social así lo aconsejen, deberá redactarse el orden del día de modo que, sin hacerse eco de lo que, en su literal expresión, sea pertinente, se detalle la materia a tratar con el pormenor suficiente».

También, en refutación de uno de los argumentos del recurrente, dice la Dirección que «no es admisible pretender que el régimen especial contemplado en la Ley de Sociedades de Capital para aquellas que sean cotizadas sea objeto de extensión a aquellas que no lo son; la existencia de un régimen especial que se justifica por el tamaño, estructura y control público que sobre las mismas contempla el ordenamiento excluye de principio toda pretensión de aplicación analógica, a salvo aquellos supuestos que se puedan encontrar debidamente fundamentados, lo que, en el presente caso, no ocurre a la vista de las consideraciones ya expuestas; esto hace innecesario entrar en un estudio más detallado sobre el sentido y alcance del art. 529 ter LSC». Ese artículo comienza diciendo que *el consejo de administración de las sociedades cotizadas no podrá delegar las facultades de decisión a que se refiere el artículo 249 bis...*, (entre las que está la convocatoria de la junta general de accionistas y la elaboración del orden del día y la propuesta de acuerdos); pero en su párrafo 2 añade que, *cuando concurran circunstancias de urgencia, debidamente justificadas, se podrán adoptar las decisiones correspondientes a los asuntos anteriores por los órganos o personas delegadas, que deberán ser ratificadas en el primer consejo de administración que se celebre tras la adopción de la decisión*; esa excepción es la que pretendía el recurrente en aplicación analógica y deniega la Dirección. Pero debe observarse la paradoja (recuérdese que solo en sociedades cotizadas) de que la ratificación por el consejo puede ser posterior a la junta general, con lo que el consejo se queda con la potestad de ratificar (lo que daría validez a la junta) o no (lo que haría a la junta nula).

III.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2018)

Sociedad profesional: La certificación de acuerdos de la junta no requiere el nombre de los socios profesionales

Se trata de una «escritura de elevación a público de acuerdos sociales de traslado del domicilio social adoptados por la junta general universal de una sociedad de responsabilidad limitada profesional. La registradora entiende que no puede practicarse la inscripción porque, a su juicio, al ser una sociedad profesional, hay que seguir el tracto de dichos socios y por ello debe expresarse la identidad de todos los socios asistentes a la junta, necesario para calificar si los referidos socios son los mismos que constan inscritos en el Registro (arts. 11 RRM y 8.3 L. 2/15.03.2007, de Sociedades Profesionales)». Pero entiende la Dirección que, a falta de norma que lo imponga, no puede mantenerse esa exigencia: según el art. 112.3.2 RRM, en cuanto al contenido de la certificación, *si la junta fuese universal sólo será necesario consignar tal carácter y que en el*

acta figure el nombre y la firma de los asistentes que sean socios o representantes de estos; y «nada cambia por el hecho de que se trate de una sociedad profesional; [...] no puede olvidarse que en un registro de personas como es el Registro Mercantil, la aplicación de algunos principios registrales como el de tracto sucesivo ha de ser objeto de interpretación restrictiva...».

R. 05.02.2018 (Carrera Abogados & Economistas MLG, S.L.P., contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 14.02.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2001.pdf>

III.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO 2018)

Sociedad limitada: Estatutos: Carácter imperativo

Sociedad limitada: Junta general: No puede adoptarse el acuerdo por un cuórum inferior al exigido estatutariamente

La registradora deniega la inscripción de un acuerdo adoptado por los socios que representan el 70% del capital, porque los estatutos exigen para tal acuerdo «más del 70%». La recurrente aduce que el 30% que no ha votado el acuerdo pertenece a un solo socio, por lo que exigir más del 70% supone exigir la unanimidad, en contra del art. 200 LSC, y con abuso de derecho. Pero dice la Dirección que «los estatutos de una sociedad mercantil, adoptados con sujeción a las normas de carácter imperativo, constituyen su norma suprema, debiendo ser respetados mientras no sean modificados y no puede entenderse aprobado un acuerdo cuando no cuenta con el voto favorable de la mayoría prevista estatutariamente; esta conclusión no se ve afectada por la situación fáctica en que pueda encontrarse la sociedad por el juego de las mayorías según los socios que en cada momento sean titulares de las participaciones en que se divide el capital social, y que pueda conducir a la imposibilidad de adoptar acuerdos; sin perjuicio de que dicha situación de bloqueo esté configurada legalmente como causa de disolución –art. 363.1.d LSC». Y, en cuanto al abuso de derecho, que «no corresponde a la registradora mercantil ni a este Centro Directivo decidir si en el ejercicio de sus derechos y facultades por parte de cualquier socio concurre o no abuso del derecho, pues tal apreciación exige el correspondiente procedimiento contradictorio cuya tramitación corresponde a los tribunales».

R. 12.02.2018 (Acrux Technologies XXI, S.L., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 22.02.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2490.pdf>

III.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO 2018)

Sociedad limitada: Administración: No puede preverse para ningún caso la actuación individual de los administradores mancomunados

Se trata de una escritura de constitución de sociedad en la que dos administradores mancomunados se prestan consentimiento recíproco para que cualquiera de ellos pueda ejercitar deter-

minadas facultades en nombre de la sociedad. «El registrador considera que ese consentimiento recíproco sólo puede inscribirse en el Registro si se plasma como otorgamiento de poder con carácter solidario». La Dirección, con cita de la R. 23.07.2015 y del art. 210, aps. 1 y 2, LSC, dice que este «expresamente determina que si la administración se confía de forma conjunta a dos administradores, éstos actuarán de forma mancomunada, sin que se posibilite el establecer sistemas mixtos de administración de la sociedad, combinando la administración mancomunada con la solidaria»; frente a la alegación del recurrente sobre la posible inscripción de delegaciones de facultades, la Dirección se refiere al «*numerus clausus*» de la publicidad registral mercantil en los arts. 16 C. de c. y 94 RRM; este último considera objeto de inscripción *los poderes generales y las delegaciones de facultades, así como su modificación, revocación y sustitución*, «entre los cuales no puede entenderse incluido el consentimiento al que se refiere la escritura calificada».

R. 13.02.2018 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 22.02.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2492.pdf>

La Dirección hace un interesante repaso de algunas de sus resoluciones sobre apoderamientos y delegaciones entre administradores: «Esta Dirección General ha rechazado la inscripción de poderes otorgados por el administrador único en su propio favor (R. 24.06.1993 y R. 27.02.2003), a su favor y en favor de otras personas indistintamente (R. 24.11.1998), o el otorgado por dos administradores mancomunados a favor de ellos mismos conjuntamente (R. 10.06.2016); y ha aceptado por el contrario la inscripción de un poder concedido por dos administradores mancomunados a favor individualmente de cada uno de ellos (R. 12.09.1994); también ha admitido, en R. 18.07.2012, la inscripción en el Registro Mercantil de un poder general otorgado por uno de los dos administradores solidarios de una sociedad limitada a favor de la persona física que ejerce el otro cargo de administrador solidario».

Y está claro que si los administradores mancomunados pueden otorgar poder a favor de un tercero, también podrán hacerlo en favor de uno solo de ellos; pero este actuará como apoderado, con la responsabilidad de tal y tendrá que rendir cuentas al órgano de administración; en el caso objeto de la resolución lo que se pretendía es que un administrador mancomunado pudiese actuar para determinados asuntos, él solo, como órgano de administración.

III.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 22 DE FEBRERO 2018)

Sociedad limitada: Administración: Elevación a público de un acuerdo por administrador mancomunado

«Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso una administradora mancomunada de una sociedad de responsabilidad limitada eleva a público los acuerdos adoptados en la junta general por los que se acepta la dimisión de otra administradora mancomunada, se nombra a dicha otorgante para dicho cargo y es facultada para dicho otorgamiento, según acredita con certificación expedida por dicha administradora y firmada también por el otro administrador mancomunado y por la administradora saliente, cuyas firmas legitima el notario autorizante». La

Dirección reconoce que tal actuación no encaja en la enumeración de las personas que, según los arts. 108 y 109 RRM, pueden elevar a público los acuerdos sociales; el art. 108.2 RRM se refiere a *cualquiera de los miembros del órgano de administración con nombramiento vigente e inscrito en el Registro Mercantil, cuando hubieren sido expresamente facultados para ello en la escritura social o en la reunión en que se hayan adoptado los acuerdos*, inscripción que no concurría en el caso debatido; pero concluye que «aunque no tiene su cargo todavía inscrito, los acuerdos de que se trata son objeto de certificación por ambos administradores mancomunados y el saliente, cuya firma consta autenticada por el notario, por lo que son inscribibles sin necesidad de acreditar la notificación prevenida en el art. 111 RRM; [...] el criterio contrario conduciría a formalismo que no añadiría garantía sustancial alguna a tales acuerdos y a su reflejo tabular».

R. 14.02.2018 (Exportadora de Ultramar, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 22.02.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2493.pdf>

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad (procedente del Real Decreto-Ley 18/2017, de 24 de noviembre). (121/000015) Presentado el 13/12/2017, calificado el 19/12/2017**

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Economía, Industria y Competitividad

Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena;

Urgente Comisión competente: Comisión de Economía, Industria y Competitividad Plazos:

Hasta: 02/03/2018 Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa:

Comisión de Economía, Industria y Competitividad Enmiendas desde 22/12/2017

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Directiva 2014/95/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de octubre de 2014, por la que se modifica la Directiva 2013/34/UE en lo que respecta a la divulgación de información no financiera e información sobre diversidad por parte de determinadas grandes empresas y determinados grupos, tiene como objetivo identificar riesgos para mejorar la sostenibilidad y aumentar la confianza de los inversores, los consumidores y la sociedad en general y para ello incrementa la divulgación de información no financiera, como pueden ser los factores sociales y medioambientales.

Por otro lado, la Directiva 2014/95/UE amplía el contenido exigido en el informe anual de gobierno corporativo que deben publicar las sociedades anónimas cotizadas, en aras de mejorar la transparencia facilitando la comprensión de la organización empresarial y de los negocios de la empresa de que se trate. La nueva obligación para estas sociedades consiste en la divulgación de las “políticas de diversidad de competencias y puntos de vista” que apliquen a su órgano de administración respecto a cuestiones como la edad, el sexo, la discapacidad, o la formación y experiencia profesional. En caso de que la sociedad no aplicase una política de diversidad, no existe obligación alguna de establecerla, aunque la declaración sobre gobernanza empresarial ha de explicar claramente el motivo por el que no se aplica.

La divulgación de información no financiera o relacionada con la responsabilidad social corporativa contribuye a medir, supervisar y gestionar el rendimiento de las empresas y su impacto en la sociedad. En este contexto, con el fin de mejorar la coherencia y la comparabilidad de la información no financiera divulgada, algunas empresas deben preparar un estado de información no financiera que contenga información relativa, por lo menos, a cuestiones medioambientales

y sociales, así como relativas al personal, al respeto de los derechos humanos y a la lucha contra la corrupción y el soborno. De acuerdo con la Directiva 2014/95/UE ese estado debe incluir una descripción de las políticas de resultados y riesgos vinculados a esas cuestiones y debe incorporarse en el informe de gestión de la empresa obligada o, en su caso, en un informe separado correspondiente al mismo ejercicio que incluya el mismo contenido y cumpla los requisitos exigidos.

Dicho estado debe incluir, en lo que atañe a cuestiones medioambientales, información detallada sobre los efectos actuales y previsibles de las actividades de la empresa en el medio ambiente, y, en su caso, la salud y la seguridad, el uso de energía renovable y/o no renovable, las emisiones de gases de efecto invernadero, el consumo de agua y la contaminación atmosférica.

Respecto a las cuestiones sociales y relativas al personal, la información facilitada en el estado puede hacer referencia a las medidas adoptadas para garantizar la igualdad de género, la aplicación de convenios fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo, las condiciones de trabajo, el diálogo social, el respeto del derecho de los trabajadores a ser informados y consultados, el respeto de los derechos sindicales, la salud y seguridad en el lugar de trabajo y el diálogo con las comunidades locales y las medidas adoptadas para garantizar la protección y el desarrollo de esas comunidades.

En relación con los derechos humanos, el estado de información no financiera podría incluir información sobre la prevención de las violaciones de los derechos humanos y en su caso, sobre las medidas para mitigar, gestionar y reparar los posibles abusos cometidos.

Asimismo, en relación con la lucha contra la corrupción y el soborno, el estado de información no financiera podría incluir información sobre los instrumentos existentes para luchar contra los mismos.

El estado de información no financiera, de acuerdo con la citada Directiva, debe incluir información sobre los procedimientos de diligencia debida aplicados por la empresa y, cuando sea pertinente y proporcionado, en relación con sus cadenas de suministro y subcontratación, con el fin de detectar, prevenir y atenuar efectos adversos existentes y potenciales. A estos efectos, se entiende por procedimientos de diligencia debida las actuaciones realizadas para identificar y evaluar los riesgos, así como para su verificación y control, incluyendo la adopción de medidas.

Las empresas obligadas deben facilitar información adecuada sobre los aspectos respecto de los que existen más probabilidades de que se materialicen los principales riesgos de efectos graves, junto con los aspectos respecto de los que dichos riesgos ya se han materializado. Los riesgos de efectos adversos pueden derivarse de actividades propias de la empresa o pueden estar vinculados a sus actividades. Esto no debe entrañar cargas administrativas adicionales innecesarias para las pequeñas y medianas empresas, en los términos definidos en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

Al facilitar esta información, las empresas obligadas deben basarse en marcos nacionales, marcos de la Unión Europea, pudiendo utilizarse el Sistema de Gestión y Auditoría Medioambientales (EMAS) adaptado a nuestro ordenamiento jurídico a través del Real Decreto 239/2013, de 5 de abril, o en marcos internacionales tales como el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, los Principios Rectores sobre las empresas y los derechos humanos que ponen en práctica el marco de las Naciones Unidas para “proteger, respetar y remediar”, las Líneas Directrices de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) para Empresas Multinacionales, la norma (ISO) 26000 de la Organización Internacional de Normalización, la Declaración tripartita de principios sobre las empresas multinacionales y la política social de la Organización Internacional del Trabajo, la Iniciativa Mundial de Presentación de Informes de Sostenibilidad del GRI (GRI Sustainability Reporting Standards), u otros marcos internacionales reconocidos.

En el caso de las organizaciones que hayan obtenido el registro EMAS, se considerará válida y suficiente, para cumplir con el apartado del informe dedicado a información medioambiental, la información contenida en la declaración ambiental validada por el verificador acreditado en la medida que este certificado no sólo opere por centro de trabajo y cubra la totalidad de la actividad de la sociedad. No obstante, la acreditación EMAS en ningún caso puede dispensar a la entidad de informar sobre la actividad medioambiental en el informe no financiero, con el objetivo de que en un solo documento figure toda la información no financiera requerida por la Directiva. Las empresas que dispongan de estudios más detallados de huella de carbono, de políticas de adaptación a los impactos del cambio climático o de otros ámbitos ambientales podrán aportar ésta información como complemento al resto de la información ambiental requerida.

II

El ámbito de aplicación de los requisitos sobre divulgación de información no financiera se extiende, a las sociedades anónimas, a las de responsabilidad limitada y a las comanditarias por acciones que, de forma simultánea, tengan la condición de entidades de interés público cuyo número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio sea superior a 500 y, adicionalmente se consideren empresas grandes, en los términos definidos por la Directiva 2013/34, es decir, cuyo importe neto de la cifra de negocios, total activo y número medio de trabajadores determine su calificación en este sentido.

Las sociedades de interés público que formulen cuentas consolidadas también están incluidas en el ámbito de aplicación de esta norma siempre que el grupo se califique como grande, en los términos definidos por la Directiva 2013/34/UE, y el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio por el conjunto de sociedades que integran el grupo sea superior a 500.

No obstante, una empresa dependiente perteneciente a un grupo estará exenta de la obligación anterior si la empresa y sus dependientes están incluidas en el informe de gestión consolidado de otra empresa. Por otro lado, y en cualquier caso, las pequeñas y medianas empresas quedan eximidas de la obligación de incluir una declaración no financiera, así como de requisitos adicionales vinculados a dicha obligación.

Los auditores de cuentas y las sociedades de auditoría de cuentas únicamente deben comprobar que se haya facilitado el estado de información no financiera.

En este sentido, resulta necesario modificar la redacción del artículo 35 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, sobre el informe de auditoría de cuentas anuales de entidades consideradas de interés público a efectos de esa ley, para incluir y precisar la actuación de los auditores de cuentas, tanto en relación con los estados de información no financiera, como en relación con la información sobre diversidad incluida en el informe anual de gobierno corporativo de las sociedades cotizadas.

En ambos casos, conforme a lo previsto en la Directiva 2014/95/UE, la actuación del auditor se limitará únicamente a la comprobación de que la citada información se ha facilitado en los informes correspondientes.

Con miras a facilitar la divulgación de información no financiera por parte de las empresas, el artículo 2 de la Directiva 2014/95/UE recogía el mandato a la Comisión Europea de elaborar unas directrices no vinculantes sobre la metodología aplicable a la presentación de información no financiera, incluyendo unos indicadores clave de resultados no financieros de carácter general y sectorial, teniendo en cuenta las mejores prácticas existentes, la evolución internacional y los resultados de iniciativas conexas en la Unión Europea. En cumplimiento de dicho mandato, mediante la Comunicación de la Comisión (2017/C 215/01) se aprobaron en mayo de 2017 las Di-

rectrices sobre la presentación de informes no financieros (metodología para la presentación de informes no financieros). En este sentido, cabe mencionar que en España se han llevado a cabo iniciativas sobre indicadores fundamentales financieros y no financieros como los propuestos en la “Guía para la elaboración del informe de gestión de las entidades cotizadas” de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) o en el modelo sobre información integrada de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA), recogido en el “Cuadro Integrado de Indicadores (CII-FESG) y su taxonomía XBRL”, referenciado, a su vez, por la citada Guía de la CNMV.

La transposición de la Directiva 2014/95/UE al ordenamiento español obliga a modificar determinados preceptos relativos al informe de gestión en el Código de Comercio, aprobado por Real Decreto de 22 de agosto de 1885, y en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio; al informe anual de gobierno corporativo en éste último; y a la actuación de los auditores de cuentas en relación con esas materias en la Ley de Auditoría de Cuentas. Por las razones apuntadas, las modificaciones que se incorporan se adecuan a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia que rigen el ejercicio de la iniciativa legislativa, tal y como exige el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por último, se incorporan una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales, que recogen, respectivamente, el título competencial, una declaración expresa sobre la transposición de la Directiva contable, las habilitaciones normativas y la correspondiente previsión sobre la entrada en vigor.

III

En lo que se refiere al recurso al real decreto-ley como instrumento de transposición, cabe señalar que el Tribunal Constitucional, 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”, la existencia de “procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España” y la importancia material de la situación que se trata de regular. En este caso concurren razones que justifican cumplidamente la extraordinaria y urgente necesidad de transponer las distintas directivas mediante el presente real decreto-ley.

En primer lugar, la transposición de la Directiva 2014/95/UE mediante este real decreto-ley viene motivada por el vencimiento del plazo para su transposición. De acuerdo con su artículo 4, los Estados miembros debían poner en vigor las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en ella a más tardar el 6 de diciembre de 2016.

En segundo término, por lo que se refiere a la concreta situación que se trata de regular, la elaboración del estado de información no financiera, individual y consolidado por parte de las empresas incluidas en su ámbito de aplicación debe realizarse, por imperativo de la propia norma, en el primer ejercicio que se inicie a partir del 1 de enero de 2017. De seguirse el procedimiento legislativo ordinario esta obligación podría verse comprometida, siendo conveniente, en todo caso, que las empresas conozcan de antemano el marco jurídico de referencia para la elaboración del estado de información no financiera.

Finalmente, en lo relativo a la existencia de “procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España” deben tenerse en cuenta que, pese al carácter opcional previsto en el artículo 260.3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en su Comunicación de 13 de

diciembre de 2016, “Derecho de la UE: mejores resultados gracias a una mejor aplicación”, la Comisión ha anunciado un cambio de enfoque pasando a solicitar de manera sistemática al Tribunal de Justicia de la Unión Europea la imposición de una suma a tanto alzado. La consecuencia lógica del enfoque de la suma a tanto alzado es que, en los casos en los que un Estado miembro subsane la infracción mediante la transposición de la directiva en el curso de un procedimiento de infracción, la Comisión ya no desistirá de su recurso solo por ese motivo.

Como disposición transitoria la Comisión ha señalado que no aplicará esta nueva práctica a los procedimientos cuya carta de emplazamiento sea anterior a la publicación de dicha comunicación en el Diario Oficial de la Unión Europea que tuvo lugar el 19 de enero de 2017. En este caso la Comisión Europea inició un procedimiento formal de infracción mediante Carta de emplazamiento 2017/0084 del 24 de enero de 2017. Por consiguiente, el procedimiento se rige por este nuevo enfoque, basado en el principio de no desistimiento.

Posteriormente, mediante Dictamen motivado 2017/0084, de 14 de junio de 2017, dio un plazo de dos meses para adoptar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la directiva. Trascurrido el plazo señalado por la Comisión en el Dictamen motivado, resulta de extraordinaria y urgente necesidad proceder a la transposición antes de que se formalice la demanda ante el Tribunal de Justicia, para evitar así la imposición de una multa a tanto alzado.

Por consiguiente, concurren en la medida que se adopta, por su naturaleza, finalidad y por el contexto en que se dictan, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para recurrir a este tipo de norma.

- **Proyecto de Ley por la que se prorrogan y aprueban diversas medidas tributarias y otras medidas urgentes en materia social (procedente del Real Decreto-Ley 20/2017, de 29 de diciembre). (121/000016)**

Presentado el 06/02/2018, calificado el 13/02/2018

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda y Función Pública Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Hacienda y Función Pública

Plazos: Hasta: 26/02/2018 De enmiendas

Hasta: 02/03/2018 Ampliación de enmiendas Tramitación seguida por la iniciativa

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 32.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario, que prevé su actualización mediante la Ley de Presupuestos Generales del Estado, el artículo 1 incluye la aprobación de los coeficientes de actualización de los valores catastrales para 2018. Dado que la medida tiene una repercusión inmediata en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y que dicho Impuesto se devenga el 1 de enero de cada año natural, resulta obligada la utilización del mecanismo del Real Decreto-ley para que entre en vigor antes de dicha fecha. La medida resulta necesaria dado que contribuye a reforzar la financiación municipal, la consolidación fiscal y la estabilidad presupuestaria de las entidades locales, y a tal efecto ha sido solicitada por 1.830

municipios que cumplen los requisitos de aplicación de la Ley, que no podrían aprobar a tiempo nuevas ordenanzas fiscales para adaptar los tipos de gravamen en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por lo que no verían cumplidas las previsiones presupuestarias que hubieran realizado contando con dicha actualización.

En el ámbito tributario el artículo 2 prórroga para el período impositivo 2018 los límites cuantitativos que delimitan el ámbito de aplicación del método de estimación objetiva para las actividades económicas incluidas en el ámbito de aplicación del método, con excepción de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que tienen su propio límite cuantitativo por volumen de ingresos.

A semejanza de la medida adoptada en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el artículo 3 prorroga para el período impositivo 2018 los límites para la aplicación del régimen simplificado y el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca.

Como consecuencia de las prórrogas que se introducen en los límites excluyentes del método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del régimen simplificado y del régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca del Impuesto sobre el Valor Añadido, la disposición transitoria única fija un nuevo plazo para presentar las renunciaciones o revocaciones a los citados métodos y regímenes especiales.

La extraordinaria y urgente necesidad que constituye el presupuesto habilitante para acudir al instrumento jurídico del Real Decreto-ley se justifica en este supuesto porque el período transitorio inicialmente concedido, que abarca los períodos impositivos 2016 y 2017, se ha manifestado insuficiente y su ampliación al ejercicio 2018 debe efectuarse antes del 1 de enero de dicho año, ya que en caso contrario los contribuyentes afectados pasarían a tributar desde dicha fecha con arreglo al método de estimación directa en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y por el régimen general del Impuesto sobre el Valor Añadido, lo que incidiría en sus obligaciones formales, de facturación y en los pagos a cuenta que soportan, con un incremento de las cargas administrativas.

Por otra parte, el 26 de diciembre de 2017 el Gobierno y los interlocutores sociales suscribieron el Acuerdo social para el incremento del Salario Mínimo Interprofesional 2018-2020. Con base en dicho Acuerdo, la disposición adicional única encomienda al Gobierno fijar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.1 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, el salario mínimo interprofesional para 2018 con un incremento del cuatro por ciento respecto del establecido por el Real Decreto 742/2016, de 30 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2017.

Asimismo, el Gobierno determinará la afectación de dicho incremento y de los que se aprueben en 2018 y en 2019 a las referencias al salario mínimo interprofesional contenidas en los convenios colectivos vigentes a 26 de diciembre de 2017, así como en normas no estatales y contratos y pactos de naturaleza privada vigentes a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto que fija anualmente el salario mínimo interprofesional.

El Gobierno considera conveniente incrementar el salario mínimo interprofesional teniendo en cuenta la mejora de las condiciones generales de la economía, a la vez que se continúa favoreciendo, de forma equilibrada, su competitividad, acompañando así la evolución de los salarios en el proceso de recuperación del empleo.

La extraordinaria y urgente necesidad que el artículo 86 de la Constitución exige para aprobar las medidas relativas al salario mínimo interprofesional se justifica en el breve espacio de tiempo que resta para que finalice el año 2017 teniendo que aprobarse el salario mínimo interprofesional anualmente por indicación del artículo 27.1 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.

II

Por todo ello, concurren en las medidas que se adoptan, por su naturaleza, finalidad y por el contexto en que se dictan, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para recurrir a este tipo de norma.

- **Proyecto de Ley de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores (procedente del Real Decreto-Ley 21/2017, de 29 de diciembre). (121/000017)**

Presentado el 06/02/2018, calificado el 13/02/2018

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Economía, Industria y Competitividad Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Economía, Industria y Competitividad

Plazos: Hasta: 26/02/2018 De enmiendas

Hasta: 02/03/2018 Ampliación de enmiendas

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El conjunto normativo formado por la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE, y por el Reglamento (UE) n.º 600/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014 relativo a los mercados de instrumentos financieros y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012, representa una de las reformas más importantes en materia de mercados e instrumentos financieros experimentadas por la normativa europea en toda su historia.

El Reglamento (UE) n.º 600/2014, de 15 de mayo de 2014 comenzará a aplicarse el 3 de enero de 2018, fecha prevista asimismo para la incorporación efectiva de la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo de 2014, al Derecho interno de los Estados miembros tras la modificación operada por la Directiva (UE) 2016/1034 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de junio de 2016, por la que se modifica la Directiva 2014/65/UE relativa a los mercados de instrumentos financieros. La incorporación de dicha directiva requiere una adaptación en profundidad del régimen ahora contenido en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores. Esta adaptación se encuentra actualmente en tramitación como Anteproyecto de Ley del Mercado de Valores y de los Instrumentos Financieros. No obstante, resulta absolutamente indispensable adelantar la incorporación a nuestro ordenamiento jurídico de determinados aspectos de la nueva regulación para dotar a las entidades financieras y operadores del mercado y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de las garantías legales necesarias para que operen de acuerdo con el Reglamento (UE) n.º 600/2014, de 15 de mayo de 2014, y la Directiva 2014/65/UE de 15 de mayo de 2014, con todas las consecuencias jurídicas que ello implica, en un entorno de mercado único.

II

A este objetivo de urgente y extraordinaria necesidad, responde este Real Decreto-ley cuyas medidas principales se refieren a determinadas previsiones que inciden en el régimen jurídico de los centros españoles de negociación de instrumentos financieros y que están contenidas en la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo de 2014, modificada por la Directiva (UE) 2016/1034 de 23 de junio de 2016,. En particular, estas previsiones se refieren a las medidas organizativas para abordar la negociación algorítmica y las relativas a la autorización y condiciones operativas de los centros de negociación (contenidas principalmente en el capítulo I del título II y en el título III de la mencionada directiva). El cumplimiento por los centros de negociación españoles de esas normas es un elemento determinante para la homologación de dichos mercados a efectos del cumplimiento de varias obligaciones establecidas en el Reglamento (UE) n.º 600/2014, de 15 de mayo de 2014, en particular la obligación que establece dicho reglamento para las empresas de servicios de inversión de ejecutar las operaciones sobre acciones en mercados regulados, sistemas multilaterales de negociación o internalizadores sistemáticos.

En concreto, se pretende garantizar que en los centros de negociación españoles se puedan ejecutar operaciones sobre acciones admitidas a negociación en esos centros. En ausencia de esta medida, los intermediarios de la Unión Europea podrían poner en serias dudas su homologación a los estándares europeos habida cuenta de que los requisitos que la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo de 2014, introduce no estarían aún incorporados al derecho español. Si el 3 de enero de 2018 no existiera una norma como la presente, la pérdida de profundidad y liquidez de los centros de negociación españoles sería casi inmediata, al elegir los distintos agentes de los mercados de valores, para satisfacer sus necesidades financieras de inversión o de financiación, otros centros de negociación que cumplan indubitadamente con las nuevas obligaciones impuestas por la normativa europea. Este efecto sería de todo punto indeseable por las más que graves consecuencias que podría suponer para la economía española.

Se incorpora asimismo la figura de los sistemas organizados de contratación, que suponen un complemento indisoluble de los mercados regulados y los sistemas multilaterales de negociación a los efectos de establecer las principales modalidades de contratación que están disponibles en la Unión Europea desde el 3 de enero de 2018 para la deuda pública y los productos derivados.

Finalmente, para dar plena efectividad al cumplimiento de las obligaciones de la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo de 2014 y del Reglamento (UE) n.º 600/2014, de 15 de mayo de 2014, es imprescindible articular el correspondiente régimen sancionador que tipifique únicamente las infracciones relacionadas con las nuevas obligaciones impuestas en este Real Decreto-ley. La inclusión de este régimen resulta necesaria para asegurar el efecto útil de la transposición, pues la ausencia de una respuesta al incumplimiento comprometería seriamente su implementación y cumplimiento. La mera posibilidad de que la homologación de los centros de negociación españoles pudiera verse afectada por este hecho hace imprescindible su incorporación a esta norma. En este sentido, el Tribunal Constitucional se ha pronunciado a favor de la posibilidad de la utilización del Real Decreto-ley como instrumento normativo para establecer infracciones y sanciones, pues es una disposición legislativa que se inserta en el ordenamiento jurídico, satisfaciendo, por tanto, las exigencias del principio de legalidad del artículo 25.1 de la Constitución Española (SSTC 29/1982, de 31 de mayo y 3/1988, de 21 de enero) y, que, en consecuencia, no incurre en la prohibición de la afectación de derechos de los ciudadanos proscrita para los decretos-leyes en el artículo 86.1 de la Constitución. Exige, no obstante, el Tribunal Constitucional (STC 27/2015, de 19 de febrero) que quede suficientemente justificada la extraordinaria y urgente necesidad que obligue a establecer mediante este tipo de norma las infracciones y sanciones, habiendo sido este extremo suficientemente justificado en los párrafos anteriores, por

constituir un elemento indispensable para garantizar el correcto funcionamiento de los centros de negociación españoles y su adecuación a las nuevas obligaciones resultantes de la normativa europea que es objeto de transposición.

En cuanto a la técnica elegida para anticipar la transposición de los mencionados preceptos, se ha considerado preferible, por claridad y seguridad jurídica, la selección de los concretos preceptos que regulan estas materias en el Anteproyecto de Ley del Mercado de Valores e Instrumentos Financieros, norma que deberá servir para la definitiva transposición de la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo de 2014, en lugar de realizar modificaciones sobre el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores vigente que se han limitado a lo estrictamente necesario. De este modo, al reemplazar este Real Decreto-ley a los preceptos respectivos contenidos en la norma vigente, se asegura una transición sencilla y directa cuando entre en vigor el régimen legal completo de nueva planta, tratándose además de preceptos ya conocidos por el mercado al haber sido objeto de audiencia pública recientemente el citado anteproyecto.

III

En las medidas que se adoptan en el presente Real Decreto-ley concurren por tanto las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para recurrir a esta figura normativa. En el contexto señalado anteriormente, resulta de capital importancia garantizar sin dilación el cumplimiento por parte de los centros de negociación españoles de las obligaciones contenidas en la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo de 2014.

En efecto, este Real Decreto-ley tiene como objetivo principal realizar las adaptaciones del ordenamiento jurídico español imprescindibles para transponer las novedades de la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo de 2014, relacionadas con centros de negociación. De este modo, se han incorporado a esta norma aquellos preceptos relativos a los centros de negociación cuya entrada en vigor inmediata es necesaria para el funcionamiento básico de las entidades financieras y empresas de servicios de inversión en relación con los mismos y de los propios centros de negociación, evitando de esta manera disrupciones que podrían generar graves dificultades en el sistema financiero español en un momento de importantes cambios a escala de la Unión Europea.

Su entrada en vigor debe quedar fijada el 3 de enero de 2018 para dar cumplimiento al régimen de transposición previsto en el artículo 93 de la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo de 2014, modificada en este punto por la Directiva (UE) 2016/1034 de 23 de junio de 2016. Conforme a su apartado 1, si bien la adopción y publicación de la norma de transposición debía hacerse a más tardar el 3 de julio de 2017, señala de manera imperativa que los Estados miembros aplicarán sus disposiciones a partir del 3 de enero de 2018.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- V.1. [REAL DECRETO 62/2018, de 9 de febrero](#), por el que se modifica el Reglamento sobre la instrumentación de los compromisos por pensiones de las empresas con los trabajadores y beneficiarios, aprobado por el Real Decreto 1588/1999, de 15 de octubre, y el Reglamento de planes y fondos de pensiones, aprobado por el Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (BOE 10/02/2018)
- V.2. [RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2018](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 298 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 22 de enero de 2018, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos (BOE 28/02/2018)
- V.3. [RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2018](#), de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se resuelve el concurso n.º 298 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por la Resolución de 22 de enero de 2018 (BOE 28/02/2018)
- V.4. [RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2018](#), de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se modifica la de 3 de mayo de 2017, por la que se establecen las condiciones para la adhesión de las comunidades autónomas y entidades locales a la plataforma GEISER/ORVE, como mecanismo de acceso al registro electrónico y al sistema de interconexión de registros (BOE 02/03/2018)

VI

NOTICIAS DE INTERÉS

VI.1.

El pasado día 01 de febrero de 2018, tuvo lugar en el Salón de Actos del Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña, un seminario sobre “La cesión de créditos hipotecarios. Especial incidencia del nuevo artículo 569.28.2 del Código Civil de Cataluña sobre su inscripción y ejecución”, organizado por el Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

En dicho seminario intervinieron como ponentes los señores:

Sr. Jordi Seguí Puntas. Magistrado de la Sala Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña

Sr. Josep Sandiumenge Farré. Profesor titular de Derecho Civil de la Universidad Pompeu Fabra

Sr. Jesús Sánchez García. Abogado. Secretario del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona

Sr. Miguel Ángel Campo Güerri. Notario

Sr. Rafael Arnáiz Ramos. Registrador de la Propiedad

El seminario tuvo una gran afluencia de público e hizo posible finalizar con un gran debate.



SEMINARIO

La cesión de créditos hipotecarios. Especial incidencia del nuevo artículo 569.28.2 del Código Civil de Cataluña sobre su inscripción y ejecución

Organiza
Decanato Autonómico de los
Registradores de Cataluña
Servicio de Estudios Registrales de
Cataluña

Barcelona, 1 de febrero de 2018

Lugar: Sala de Seminarios de la Biblioteca del Decanato de los Registradores de Cataluña.
c/ Joan Miró 19-21, primera planta. 08005 Barcelona.

Aforo limitado. Se ruega confirmación. Plazo máximo hasta el 15 de enero. La asistencia es gratuita.

INTERVENCIONES

16.00 h.

Sr. Jordi Seguí Puntas. Magistrado de la Sala Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña

Sr. Josep Sandiumenge Farré. Profesor titular de Derecho Civil de la Universidad Pompeu Fabra

Sr. Jesús Sánchez García. Abogado. Secretario del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona

Sr. Miguel Ángel Campo Güerri. Notario

Sr. Rafael Arnáiz Ramos. Registrador de la Propiedad

Coloquio

20.00 h. Clausura

Coordinador: Sr. Rafael Arnáiz Ramos. Director del SERC

Puede inscribirse a través de:

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

Teléfono 93 225 26 11 – Atención: Elisabeth Pursals Pérez

Correo electrónico: secretariacer.catalunya@registradores.org

VI.2.

El pasado día 15 de febrero de 2018, tuvo lugar un Seminario conjunto entre la Delegación Especial de la AEAT en Cataluña y los Registradores de Cataluña sobre *“Temas relativos a anotación preventivas de embargo e hipotecas constituidas a favor de la AEAT”*

El seminario se celebró en la Sede de la AEAT en Cataluña con una gran afluencia de público y contó con la colaboración de:

José Ramón Fernández Menéndez. Jefe de Dependencia Regional Adjunto de Recaudación.

Mónica Santos Lloro. Registradora de la Propiedad de Barcelona nº. 22

Sue de Antonio Calvo. Abogada del Estado - Jefa Adjunta del Servicio Jurídico Regional de la AEAT de Cataluña

Enrique Montoya Epifanio. Jefe de Dependencia Regional de Recaudación

Antonio Giner Gargallo. Registrador de la Propiedad de Arenys de Mar

Noelia Calmache Rodríguez. Abogada del Estado-Jefe del Servicio Jurídico Regional de la AEAT de Cataluña

La inauguración del seminario fue a cargo del Sr. Gonzalo García de Castro, Delegado Especial de la AEAT en Cataluña, y clausuró el seminario la Sra. María del Carmen Florán Cañadell, Decana de los Registradores de Cataluña.



Seminario conjunto Registradores-Agencia Estatal de la Administración Tributaria

15 de febrero de 2018

9.15 h. Apertura a cargo del Sr. Gonzalo García de Castro. Delegado Especial de la AEAT en Cataluña.

9.30 h a 11.15 h. Anotaciones preventivas de embargo acordadas en procedimientos de carácter tributario.

Ponentes:

- José Ramón Fernández Menéndez. Jefe de Dependencia Regional Adjunto de Recaudación.
- Mónica Santos Lloro. Registradora de la Propiedad de Barcelona nº. 22
- Sue de Antonio Calvo. Abogada del Estado - Jefa Adjunta del Servicio Jurídico Regional de la AEAT de Cataluña.

Debate

11.15 h a 12.00 h. Descanso.

12.00 h a 14.00 h. Hipotecas constituidas en garantía de deudas tributarias con ingreso aplazado o suspendido.

Ponentes:

- Enrique Montoya Epifanio. Jefe de Dependencia Regional de Recaudación.
- Rafael Arnaiz Ramos. Registrador de la Propiedad de Barcelona nº 7
- Noelia Calmache Rodríguez. Abogada del Estado- Jefe del Servicio Jurídico Regional de la AEAT de Cataluña.

Debate

14.00 h a 14.15h **Clausura a cargo de María del Carmen Florán Cañadell. Decana de los Registradores de Cataluña.**

Moderadora: **María Zamora. Jefa de Dependencia Regional de Relaciones Institucionales**

Lugar de celebración: Salón de Actos de la Sede de la Delegación de la AEAT en Cataluña. Plaza del Doctor Letamendi, 13-22, 6ª planta. (Barcelona).