

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



192

MARZO-ABRIL

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. **192**

MARZO-ABRIL 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	21
	María Tenza Llorente	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/389/2018, de 1 de marzo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por E. P. S. contra la calificación que suspende la inscripción de una escritura de aceptación del cargo de albacea, inventario y adjudicación de herencia, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de La Seu d’Urgell. CONFLICTO DE INTERESES EN UNA HERENCIA: INEXISTENCIA (DOGC 12/03/2018)	22
	RESOLUCIÓ JUS/389/2018, d’1 de març, dictada en el recurs governatiu interposat per E. P. S. contra la qualificació que suspèn la inscripció d’una escritura d’acceptació del càrrec de marmessor, inventari i adjudicació d’herència, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de la Seu d’Urgell. CONFLICTE D’INTERESSOS EN UNA HERÈNCIA: INEXISTÈNCIA (DOGC 12/03/2018)	25
I.2.	RESOLUCIÓN JUS/600/2018, de 20 de marzo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Ripollet A.-V. G.-G. S. M., contra la calificación que suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria sobre una vivienda afecta a un derecho de uso, del registrador de la propiedad núm. 2 de Cerdanyola del Vallès. HIPOTECA DE VIVIENDA DONDE CONSTA DERECHO DE USO FAMILIAR A FAVOR DE HIJOS (DOGC 06/04/2018).....	28
	RESOLUCIÓ JUS/600/2018, de 20 de març, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Ripollet A.-V. G.-G. S. M. contra la qualificació que suspèn la inscripció d’una escriptura de préstec amb garantia hipotecària sobre un habitatge afecte a un dret d’ús, del registrador de la propietat núm. 2 de Cerdanyola del Vallès. HIPOTECA D’HABITATGE ON HI HA CONSTITUIT UN DRET D’ÚS A FAVOR DELS FILLS (DOGC 06/04/2018).....	32
II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....	35
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández B. Pedro Ávila Navarro	
II.A.	Basilio Javier Aguirre Fernández	36
II.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)..... Registro de Elche n.º 3 <i>DIVISIÓ DE FINCA: APLICACIÓ TEMPORAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA</i>	36

FINCA REGISTRAL: NATURALEZA RÚSTICA O URBANA
 UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: ART. 80 RD 1093/97

II.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	38
	Registro de Corralejo OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO	
II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	38
	Registro de Valencia n.º 16 CANCELACIÓN DE HIPOTECA: HIPOTECA INSCRITA A FAVOR DE EL CESIONARIOS DEL CRÉDITO SIENDO LA ESCRITURA DE CANCELACIÓN OTORGADA ANTES DE LA CESIÓN POR EL CEDENTE	
II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	39
	Registro de Bilbao n.º 6 HIPOTECA: CONSTANCIA DEL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL	
II.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	40
	Registro de Arteixo TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE SERVIDUMBRE: REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN	
II.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	41
	Registro de Castellón de la Plana n.º 3 HIPOTECA: CANCELACIÓN HABIÉNDOSE PACTADO SU CADUCIDAD CONVENCIONAL	
II.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	42
	Registro de Cullera SENTENCIA DECLARATIVA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN	
II.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)	43
	Registro de Villareal n.º 1 BIENES DE INTERÉS CULTURAL: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	
II.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)	46
	Registro de Markina-Xemein PROPIEDAD HORIZONTAL: ELEMENTOS PROCOMUNALES	

II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)	47
	Registro de Valencia n.º 3 <i>PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS</i>	
II.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)	48
	Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 4 <i>HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL VIUDO LEGITIMARIO EN LAS OPERACIONES LIQUIDATORIAS Y DISPOSITIVAS DEL PATRIMONIO DEL CAUSANTE</i>	
II.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)	48
	Registro de Sepúlveda-Riaza <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 09 DE MARZO DE 2018)	49
	Registro de Paterna n.º 2 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)	50
	Registro de Madrid n.º 20 <i>OBRA NUEVA: ADMISIBILIDAD DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE COMO SUSTITUTIVO DE LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA</i>	
II.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)	52
	Registro de Madrid n.º 13 <i>PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS</i> <i>RECURSO GUBERNATIVO: VALOR DEL INFORME QUE EMITE EL REGISTRADOR</i>	
II.A.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)	53
	Registro de Oviedo n.º 5 <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS</i> <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR</i>	
II.A.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)	54
	Registro de Xirivella <i>HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR EL CONTADOR PARTIDOR</i>	
II.A.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)	55
	Registro de Berja <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	

II.A.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)	56
	Registro de Villaviciosa de Odón <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA FINCA EN LOS DOS TÍTULOS</i>	
II.A.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)	56
	Registro de San Miguel de Abona <i>HERENCIA DE UN BRITÁNICO: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO</i>	
II.A.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)	57
	Registro de l'Hospitalet de Llobregat n.º 1 <i>TUTELA: NECESIDAD DE SUBASTA PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES DEL TUTELADO</i> <i>RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DEL ESTADO EN CATALUÑA</i>	
II.A.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)	58
	Registro de Lepe <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: BIENES INSCRITOS A FAVOR DE CÓNYUGES EXTRANJEROS CONFORME AL ARTÍCULO 92 RH</i>	
II.A.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)	59
	Registro de Cartagena n.º1 <i>SENTENCIAS DECLARATIVAS: REQUISITOS PARA CANCELAR ASIENTOS REGISTRALES</i>	
II.A.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	60
	Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria <i>DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR</i>	
II.A.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	61
	Registro de Tui <i>INMATRICULACIÓN: RECONOCIMIENTO DE DOMINIO ADQUIRIDO POR USUCAPIO EN UN ACTO DE CONCILIACIÓN</i> <i>TÍTULO INSCRIBIBLE: ACTO DE CONCILIACIÓN</i>	
II.A.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	63
	Registro de Mijas n.º 3 <i>DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR: POSICIÓN DEL TITULAR DE ESTE DERECHO EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA CUANDO TAL DERECHO NO ESTÁ INSCRITO</i>	

II.A.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	64
	Registro de Castrojeriz-Villadiego <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE A IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	65
	Registro de Sevilla n.º 12 <i>DERECHO DE TRANSMISIÓN: POSICIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE EN CASO DE RENUNCIA A LA HERENCIA DEL PRIMER CAUSANTE</i>	
II.A.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	66
	Registro de Móstoles n.º 3 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	66
	Registro de Zafra <i>SEGREGACIÓN: PRECEPTIVA INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA</i>	
II.A.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	67
	Registro de Sueca <i>HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA RESPECTO A LAS NUEVAS EDIFICACIONES</i>	
II.A.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	67
	Registro de Navalcarnero n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR</i>	
II.A.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	68
	Registro de San Sebastián n.º 3 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
II.A.34.	RESOLUCION DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	69
	Registro de San Javier n.º 2 <i>PROHIBICIÓN DE DISPONER: INTERPRETACIÓN ESTRICTA</i>	
II.A.35.	RESOLUCION DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	70
	Registro de Manzanares <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	

II.A.36. RESOLUCION DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	70
Registro de Zafra	
<i>SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA GEORREFERENCIADA</i>	
II.A.37. RESOLUCION DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	71
Registro de Barbate	
<i>PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: SUPUESTOS ASIMILADOS</i>	
II.A.38. RESOLUCION DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	73
Registro de Guadarrama-Alpedrete	
<i>EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO: TRÁMITES ESENCIALES</i>	
II.A.39. RESOLUCION DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	74
Registro de Madrid n.º 53	
<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
<i>BIENES PRIVATIVOS: ADQUIRIDOS POR RETRACTO PERTENECIENTE A UNO DE LOS CÓNYUGES</i>	
II.A.40. RESOLUCION DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	75
Registro de Inca n.º 1	
<i>INCAPACITADOS: INTERVENCIÓN DE UNA PERSONA MAYOR INCAPACITADA SEGÚN EL DERECHO ALEMÁN</i>	
II.A.41. RESOLUCION DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	76
Registro de Zafra	
<i>ANOTACIÓN DE EMBARGO: NO ES EXIGIBLE QUE CONSTE LA FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE LO DECRETA</i>	
II.A.42. RESOLUCION DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	77
Registro de Illescas n.º 1	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES</i>	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i>	
<i>RESOLUCIONES DE LA DGRN: VALOR</i>	
II.A.43. RESOLUCION DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	78
Registro de Almonte	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTOS COLECTIVOS Y LOS QUE EXIGEN EL CONSENTIMIENTO INDIVIDUAL DE LOS PROPIETARIOS</i>	

II.A.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)	80
	Registro de Barcelona n.º 22 <i>RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: APLICACIÓN DEL ART. 92 DEL RH</i>	
II.A.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)	81
	Registro de Mijas n.º 2 <i>REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: RECTIFICACIÓN DE UNA REPARCELACIÓN YA INSCRITA</i>	
II.A.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)	82
	Registro de San Javier n.º 1 <i>PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS</i>	
II.A.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)	84
	Registro de Marbella n.º 4 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: CESIÓN GRATUITA EN FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS</i> <i>PLUSVALÍA MUNICIPAL: APLICACIÓN DEL ART. 254</i>	
II.A.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)	85
	Registro de Alicante n.º 4 <i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SEGURO DECENAL</i>	
II.A.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)	86
	Registro de Canjáyar <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL</i>	
II.A.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)	87
	Registro de Zafra <i>OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LAS COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN</i>	
II.A.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)	88
	Registro de Tarazona <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN LOS DOS TÍTULOS</i>	

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)	89
Registro de Málaga n.º 8 <i>RECURSO GUBERNATIVO: ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR</i>	
II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)	89
Registro de San Javier n.º 2 <i>BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: NECESIDAD DE SUBASTA PARA SU ENAJENACIÓN</i>	
II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)	90
Registro de Alicante n.º 4 <i>RECONOCIMIENTO DE DEUDA: NATURALEZA Y ALCANCE</i> <i>CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: REQUISITOS</i>	
II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)	92
Registro de Valencia n.º 11 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: PREFERENCIA CREDITICIA PREVISTA EN EL ART. 9 LPH</i>	
II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)	93
Registro de Reinosa <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN</i> <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: MOTIVOS DE DENEGACIÓN</i>	
II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)	95
Registro de Manilva <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD</i>	
II.B. Pedro Ávila Navarro	97
II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	97
<i>División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística</i> <i>Descripción de la finca: Cambio de rústica a urbana</i> <i>División y segregación: Aplicación de la legislación agraria aunque la finca tenga parcelas urbanas</i>	
II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	98
<i>Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio salvo que lo dispense la legislación autonómica</i>	

II.B.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	98
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Puede inscribirse la otorgada por el anterior titular si no se ha comunicado la cesión al deudor	
II.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	99
	<i>Hipoteca:</i> La constituida sobre vivienda habitual puede comprender dos fincas contiguas	
II.B.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	99
	<i>Título inscribible:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública	
	<i>Servidumbre:</i> Deben quedar perfectamente determinados la extensión, límites y configuración	
II.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	100
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Procedencia de la cancelación por caducidad convencional de la hipoteca	
II.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	100
	<i>Documento judicial:</i> Debe indicar los asientos que tienen que cancelarse, salvo que resulte claramente de la resolución	
	<i>Documento judicial:</i> El registrador debe calificar la congruencia del mandamiento con el contenido de la resolución judicial	
II.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)	101
	<i>Recurso gubernativo:</i> No cabe conceder un plazo para subsanar defectos dada la prórroga que implica el recurso	
	<i>Tanteo y retracto:</i> La notificación es correcta si consta que llegó a poder del notificado	
	<i>Tanteo y retracto:</i> La notificación es correcta si las condiciones notificadas son más ventajosas que las notificadas	
	<i>Tanteo y retracto:</i> No se entiende ejercitado el tanteo si se aceptan condiciones distintas de las notificadas	
II.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)	102
	<i>Propiedad horizontal:</i> La venta de un elemento procomunal requiere consentimiento individualizado de todos los propietarios	

- II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)**..... 103
Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial
Publicidad registral: El titular tiene derecho a conocer quiénes solicitan información sobre su persona o bienes
Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral
Publicidad registral: El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información
Publicidad registral: La solicitud de certificación debe identificar suficientemente las fincas a que se refiere
- II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)**..... 103
Bienes gananciales: El cónyuge viudo legitimario debe intervenir en la liquidación de gananciales de matrimonio anterior
Herencia: El cónyuge viudo debe intervenir en la partición como legitimario
- II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)**..... 104
Rectificación del Registro: No obsta al comienzo del expediente del art. 201 LH la coincidencia con el número de policía de otra finca
Rectificación del Registro: No obsta al comienzo del expediente del art. 201 LH la falta de coincidencia con la certificación catastral
- II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 09 DE MARZO DE 2018)**..... 105
Bienes gananciales: La rectificación a privativos requiere prueba documental pública
Rectificación del Registro: La de errores materiales o de concepto requiere acuerdo del registrador
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
- II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)**..... 106
Obra nueva: La licencia no puede sustituirse por comunicación previa o declaración responsable
- II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)**..... 106
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

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)	107
<i>Inmatriculación:</i> Derecho transitorio en la disp. trans. única L. 13/2015	
<i>Inmatriculación:</i> No puede hacerse con acta de notoriedad tramitada según la legislación anterior a la L. 13/2015	
<i>Inmatriculación:</i> Los requisitos de la L. 13/2015 son exigibles para la presentada a partir de 1 de noviembre de 2015	
<i>Inmatriculación:</i> El acta de notoriedad complementaria ha de acreditar la previa adquisición y su fecha	
<i>Derecho notarial:</i> La rectificación de una escritura con nuevo otorgamiento precisa intervención de todas las partes	
II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)	108
<i>Herencia:</i> La partición del contador partidor no pierde el carácter unilateral por ser aprobada por algún heredero o legitimario	
<i>Herencia:</i> El contador partidor debe hacer lotes homogéneos salvo el caso de cosas indivisibles	
<i>Herencia:</i> Necesario respeto a lo actuado por el contador partidor	
II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)	109
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)	109
<i>Inmatriculación:</i> En la del art. 205 LH es necesaria la identidad en las descripciones de los dos títulos	
<i>Inmatriculación:</i> No puede hacerse con dudas motivadas del registrador sobre la identidad de la finca	
II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)	110
<i>Extranjeros:</i> En la sucesión testamentaria de un británico no es exigible la intervención del «Probate Service»	
II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)	111
<i>Recurso gubernativo:</i> Competencia de la Dirección General en «recursos mixtos» de Derecho común y catalán	
<i>Menores e incapacitados:</i> Cabe la venta de bienes sin subasta, con autorización judicial para ello	
<i>Menores e incapacitados:</i> La autorización judicial para la venta de bienes no está sujeta a caducidad	

- II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)**..... 112
Régimen económico matrimonial: Debe indicarse en todo caso si es el legal o el convencional
Extranjeros: Prueba del régimen matrimonial extranjero en la ejecución hipotecaria
- II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)**..... 113
Principio de rogación: La solicitud de inscripción comprende todos los actos del documento
Principio de especialidad: Debe resultar precisa la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción se solicita
- II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)**..... 114
Costas: Suspensión de la inscripción por invasión del dominio público marítimo-terrestre
- II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)**..... 114
Actos inscribibles: No puede inscribirse el mero reconocimiento de dominio
Título inscribible: No puede inscribirse el auto aprobatorio de la avenencia en acto de conciliación
Descripción de la finca: Es necesario que consten los linderos
- II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)**..... 115
Separación y divorcio: El derecho de uso de la vivienda familiar se extingue por ejecución de hipoteca anterior
Vivienda familiar: El derecho de uso de la vivienda familiar se extingue por ejecución de hipoteca anterior
Hipoteca: Ejecución: Purga el derecho de uso posterior de la vivienda familiar
Hipoteca: Ejecución: El titular de derecho de uso debe tener la intervención del tercer poseedor
- II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)**..... 116
Descripción de la finca: No procede la inscripción de la representación gráfica catastral con invasión del dominio público
- II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)**..... 116
Herencia: Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante no tienen que intervenir en la repudiación de la herencia del primero

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	117
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	118
<i>División y segregación:</i> La georreferenciación solo es necesaria para la porción que se inscriba en cada momento	
II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	118
<i>Hipoteca:</i> Extensión objetiva: La sujeción a los elementos del art. 111 LH debe salvar los casos del art. 112 LH en favor del tercer poseedor	
<i>Calificación registral:</i> Calificación de errores intrascendentes	
II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	119
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Excepción a la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor	
II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	119
<i>Herencia:</i> Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y administración de la herencia	
II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)	120
Corrección de errores de la R. 15.01.2018 (Notario José-Ignacio Suarez Pini-lla contra Registro de la Propiedad de Granada-9) (BOE 26.01.2018) (17)	
II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	120
<i>Prohibición de disponer:</i> La de «vender» impuesta por el testador no impide la donación	
II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)	120
<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

- II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)** 121
División y segregación: La georreferenciación solo es necesaria para la porción que se inscriba en cada momento
- II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)** 122
División y segregación: Presunción de parcelación ilegal por venta de partes indivisas
- II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)** 122
Reanudación del tracto: Debe constar la notificación al titular y a la persona de quien proceden los bienes
Reanudación del tracto: Posible notificación genérica en inscripción contradictoria muy antigua
Reanudación de tracto: La publicación de anuncios del expediente no es objeto de calificación registral
- II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)** 123
Bienes gananciales: Rectificación a privativos por prueba fehaciente de este carácter
Rectificación del Registro: Rectificación por hechos susceptibles de prueba por documentos fehacientes
- II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)** 123
Extranjeros: Carácter de la prueba del Derecho extranjero
Extranjeros: Suspensión de la inscripción cuando no se prueba el Derecho extranjero
Menores e incapacitados: Deben acreditarse los requisitos para el acto de menores o incapacitados extranjeros
- II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)** 124
Recurso gubernativo: La calificación de la subsanación de un defecto pro-
 roga de nuevo el asiento de presentación
Anotación preventiva de embargo: La sentencia que ordena la traba ha de ser firme, no el mandamiento de embargo
- II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)** 126
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

- II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)** 126
Propiedad horizontal: La modificación del título constitutivo requiere unanimidad de la junta
Propiedad horizontal: La modificación que afecta al dominio de cada propietario requiere consentimiento individualizado
- II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)** 127
Régimen económico matrimonial: Cabe la compra por los cónyuges por partes indivisas con carácter común
- II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)** 127
Urbanismo: Rectificación de una reparcelación por «operación complementaria» incompatible con ella
Documento administrativo: No puede declarar la nulidad de una cesión civil
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho
- II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)** 129
Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro
Publicidad registral: Debe acreditarse la representación de la persona por la que se solicita
Publicidad registral: Presunción de interés legítimo en el abogado que solicita nota para investigación jurídica
Publicidad registral: La solicitud «física» no tiene que sujetarse a modelo normalizado
Publicidad registral: Debe identificarse la firma del solicitante
- II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)** 130
Donación: En la cesión gratuita es necesaria la aceptación en escritura pública
Propiedad horizontal: La comunidad puede adquirir con carácter provisional
Impuestos: Derecho transitorio en la previa presentación al impuesto municipal de «plus valía»
- II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)** 132
Obra nueva: A efectos del seguro decenal no es necesario acreditar el uso del autopromotor anterior a la declaración

II.B.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)	132
	<i>Documento judicial:</i> No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral	
II.B.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)	133
	<i>Inmatriculación:</i> La nueva inscripción al declararse nula una inmatriculación es también inmatriculación	
II.B.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)	133
	<i>Inmatriculación:</i> Doctrina sobre la «documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto»	
II.B.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)	133
	<i>Inmatriculación:</i> Denegación por dudas fundadas del registrador sobre si la finca está ya inscrita	
III	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES	134
	Pedro Ávila Navarro	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	135
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores	
III.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)	135
	<i>Sociedad anónima:</i> Cuentas: La sociedad puede cambiar al auditor nombrado aunque haya solicitud de la minoría	
III.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)	136
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría	
III.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)	137
	<i>Sociedad anónima:</i> Administración: Debe constar de forma indudable el domicilio del administrador nombrado	
IV	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	138
	María Isabel de la Iglesia Monje	
IV.1.	PROYECTOS DE LEY	139

- Proyecto de Ley por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, con objeto de transponer la Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, relativa a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados. (121/000019)..... 139
- Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero. (121/000018)..... 144

V NOVEDADES LEGISLATIVAS 153

V.1. RESOLUCIÓN de 9 de marzo de 2018, de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 18 de mayo de 2010, en relación con el registro y gestión de apoderamientos y el registro y gestión de las sucesiones y de las representaciones legales de menores e incapacitados para la realización de trámites y actuaciones por internet ante la Agencia Tributaria (BOE de 19/03/2018) 154

V.2. ORDEN JUS/318/2018, de 21 de marzo, por la que se aprueba el nuevo modelo para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los sujetos obligados a su publicación (BOE 27/03/2018) 154

V.3. ORDEN JUS/319/2018, de 21 de marzo, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación (BOE 27/03/2018) .. 154

V.4. REAL DECRETO-LEY 2/2018, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, y por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/26/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, y la Directiva (UE) 2017/1564 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de septiembre de 2017 (BOE 14/04/2018) 154

V.5. REAL DECRETO, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (BOE 10/03/2018) 154

VI COLABORACIONES 155

VI.1. COMENTARIO ARTÍCULO 621-8 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y

los contratos, y de Modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. ARRAS..... 156
 Ponencia *Jornadas sobre aspectos registrales del Libro VI*, celebrada en Barcelona el 21 de marzo de 2018, en el Salón de Actos del Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña
 María Tenza Llorente
Registradora de la Propiedad de Barcelona 16

VII NOTICIAS DE INTERÉS..... 168

VII.1. El pasado 21 de marzo de 2018 tuvo lugar en el Salón de Actos de Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Cataluña, una jornada sobre “Los aspectos registrales del Libro VI”, organizado por el Sr. Rafael Arnaiz Ramos, director del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña. La inauguración fue a cargo de la Sra. María del Carmen Florán Cañadell, decana 169

I

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

María Tenza Llorente

I.1.

RESOLUCIÓN JUS/389/2018, de 1 de marzo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por E. P. S. contra la calificación que suspende la inscripción de una escritura de aceptación del cargo de albacea, inventario y adjudicación de herencia, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell. CONFLICTO DE INTERESES EN UNA HERENCIA: INEXISTENCIA (DOGC 12/03/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=811977&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura pública de herencia en la cual una madre, que es albacea, en nombre propio y en nombre y representación de su hija menor de edad, pero mayor de dieciséis años, acepta un legado consistente en la mitad indivisa de una finca. Interviene asimismo el otro progenitor prestando su consentimiento. La registradora suspende la inscripción por entender que existe conflicto de intereses por la entrega de legados con compensaciones en metálico, que hacen precisa la intervención del defensor judicial y la posterior aprobación judicial.

La interesada interpone recurso gubernativo contra la calificación. La registradora mantiene la calificación negativa y eleva el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas. La interesada posteriormente además aporta ante la Dirección General de Derecho una escritura de ratificación de la aceptación efectuada por la menor e interpone también el mismo recurso ante la Dirección General de Registros y Notariado.

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

Por lo que respecta al procedimiento, la Dirección General de Derecho se considera competente pese a que en la nota, confirmada por la calificación sustitutoria, se habían invocado preceptos del Código civil y a que con posterioridad la interesada había interpuesto también el recurso ante la Dirección General de Registros y Notariado.

En cuanto al fondo, la Dirección considera que no existe una situación de conflicto de intereses en el supuesto de hecho planteado, pese a la existencia de la representación paterna en una herencia en que estos se encuentran interesados, pues se entiende que la simple concurrencia de intereses no implica necesariamente que exista contraposición. Además, el concepto de conflicto de intereses ha de ser objeto de una interpretación restrictiva. Argumenta que en el caso planteado, simplemente existe una concurrencia de intereses no contrapuestos y que la madre actúa en calidad de albacea con las facultades que le confiere el artículo 429-10 letra b) del código de Sucesiones de Cataluña. Por otro lado, considera que en la nota no se establecen claramente justificados los fundamentos de apreciación del conflicto. Por último, entiende que la escritura de consentimiento de la hija menor o bien no subsana el conflicto de intereses (pues si lo hay no es el medio apto para entender subsanado el mismo) pues no hay represen-

tación legal; pero si se entiende que solo existe una concurrencia de intereses como razona la Dirección General, complementaría esa representación.

COMENTARIO.

Por lo que respecta al procedimiento, la Dirección aborda varias cuestiones. En primer término, en cuanto a la competencia, reitera otros pronunciamientos anteriores¹ respecto de su competencia. En este sentido también la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado puso de manifiesto en la Resolución de 29 de julio de 2015 que el recurrente carece de posibilidad de elección del Centro Directivo, en cuanto es la materia sobre la que versa el expediente la que debe conducir a su resolución por una u otra Dirección General (fundamento de Derecho primero). En este caso, la nota de calificación se fundaba en normas del Código civil, aunque el supuesto de hecho versaba sobre materia de Derecho civil catalán al tratarse de personas de vecindad civil catalana (artículo 111-3 de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre), con lo cual se considera competente.

Otro aspecto procedimental tratado son los documentos aportados con posterioridad a la interposición del recurso, los cuales no pueden ser tenidos en cuenta por el registrador de la propiedad. Existen numerosas Resoluciones en que se entiende por la Dirección General que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe considerar en la resolución del recurso los documentos presentados en tiempo y forma, esto es, que hayan sido calificados por el registrador (Resolución de 18 de diciembre de 2017, fundamento de Derecho primero, que cita la Sentencia de Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, la cual asimismo confirma esta postura). No obstante, la Dirección en este caso parece apoyar su decisión en parte *a modo de obiter*, en la existencia de documentos posteriores (en este caso, la escritura pública de consentimiento por parte de la hija mayor de dieciséis años).

Por último, una cuestión que tiene relación a su vez con el fondo es la necesidad de fundamentar concretamente el conflicto de intereses en la nota de calificación desfavorable, resaltada de la misma manera que lo considera la Dirección General de los Registros y Notariado. Así, en la Resolución de 11 de octubre de 2017 señala el Centro Directivo para un caso en que una vendedora representaba a la otra, que *deberá determinarse y concretarse dicho conflicto por parte de la registradora, sin que pueda deducirse automáticamente su existencia por el simple hecho de que una de las vendedoras de la nuda propiedad represente también a la vendedora del usufructo del mismo inmueble, pues en tal caso los respectivos derechos pueden marchar «pari passu»* de suerte que se sitúen las interesadas en el mismo plano económico (fundamento de Derecho tercero). La importancia de esta fundamentación es capital por cuanto puede determinar la estimación o desestimación del recurso, pues la casuística es variada.

Por lo que respecta ya al fondo, la jurisprudencia presenta una noción y alcance de “conflicto de interés” a través de múltiples pronunciamientos. Respecto de la patria potestad, en palabras del Tribunal Supremo (Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia de fecha 30 de octubre de 2012) el concepto y delimitación del conflicto de intereses se ciñe a aquellos casos en que los intereses y derechos de un titular y el menor son contrarios u opuestos en un asunto determinado, de modo que el beneficio de uno puede comportar perjuicio para el otro, ya comentada a propósito de la Resolución de 9 de octubre de 2014 citada por la Dirección General de Derecho, a cuyo comentario es preciso remitirse². En ella, se resuelve el supuesto de una escritura de herencia en la que una menor, representada por su madre, renuncia a los

1. Así, Resoluciones de 22 de mayo, 7 de julio y 18 de septiembre de 2006 u otras posteriores, como las de 18 de septiembre de 2014 o 14 de julio de 2015.

2. Ver Boletín SERC núm.174; noviembre-diciembre 2014, págs. 39-42.

derechos que le corresponden por derecho de transmisión en la herencia testamentaria de su abuela paterna, que había instituido heredero al padre de la menor y legado lo que por legítima le correspondiera a la tía de ésta. En la escritura comparecen el abuelo materno y la prima hermana por línea paterna de la menor prestando su consentimiento a efectos del artículo 236-30 de la Ley 25/2010, de 29 de julio. Por ello, no estima que sea precisa la intervención de un defensor judicial por existir conflicto de intereses con la prima paterna que suple la autorización judicial, hija de la beneficiaria de la renuncia, ya que, por una parte, porque el interés de ésta última no entra en contradicción ni se subordina al de su madre, que es la que actúa como representante legal suyo y que no obtiene ningún beneficio como consecuencia de la repudiación; por otra parte, porque el interés de la menor se salvaguarda por la intervención del pariente de la línea materna, que, de apreciar un eventual perjuicio para ésta, se abstendría de autorizar el acto y, finalmente, porque el conflicto se tiene que producir entre las personas que intervienen en el otorgamiento del acto y no con relación a personas que emiten una declaración complementaria o accesorio, ni personas ajenas a aquél. Un supuesto anterior en que tampoco consideró necesario el nombramiento de defensor judicial fue el resuelto por Resolución de 9 de octubre de 2006, aunque reconoce que los Autos del Tribunal Superior de Justicia de 4 de enero de 1999, 16 de diciembre de 2002 y 17 de enero de 2003, si lo estimaron era necesario. El supuesto de hecho versaba sobre un progenitor aceptaba la herencia en nombre de los hijos, les adjudicaba la nuda propiedad de todo el patrimonio hereditario y se adjudicaba para sí el usufructo universal, sin efectuar ninguna manifestación en nombre de los hijos que los pudiera perjudicar en el futuro. Por su parte, en otra Resolución de 28 de febrero de 2012 (JUS/628/2012) entendió en cambio que sí lo había en caso en que la madre, en ejercicio de la patria potestad, y con el consentimiento de los dos parientes más próximos, renunciaba a la herencia a que eran llamadas sus hijas y después, por efecto de esta renuncia, procedía a aceptarla en nombre propio. En cuanto a la Dirección General de Registros y Notariado suele entender en casos de representación de menores por progenitores interesados en la herencia que no existe tal conflicto de intereses si se ajustan al testamento (Resolución de 22 de junio de 2015, para el caso de una *cautela socini*, por ejemplo), pues entiende que solo existe aquel cuando la *satisfacción de los intereses de los padres se encuentra en detrimento de la de los hijos representados (así, Resolución de 15 de noviembre de 2016, fundamento de Derecho cuarto)*. Además, esta Resolución se opone en gran medida a la solución de los supuestos que motivaron las Resoluciones de 12 y de 16 de junio de 2014 (BOE 29 de julio) que entendieron que existía autocontratación en la partición efectuada por un albacea contador-partidor que al tiempo es heredero, y que dice haber actuado, en aquel concepto, por sí y en nombre de la otra heredera.

En cambio, no pueden compararse las Resoluciones que resuelven supuestos de extralimitación de las facultades del albacea en el ámbito del Código civil (por todas, Resolución de 16 de octubre de 2015, fundamento de Derecho cuarto) porque en este caso el albaceazgo se constituyó con carácter universal o de herencia, con las amplias facultades que le confiere el artículo 429-10 de la Ley 10/2008, de 10 de julio, por el que se aprueba el Libro IV.

En resumen, en una escritura de aceptación de legado con compensaciones en metálico, no existe conflicto de intereses entre la madre albacea y la hija menor legataria que acepta representada por aquella y el otro progenitor.

Barcelona, 12 de marzo de 2018

I.1.**RESOLUCIÓ JUS/389/2018, d'1 de març, dictada en el recurs governatiu interposat per E. P. S. contra la qualificació que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació del càrrec de marmessor, inventari i adjudicació d'herència, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de la Seu d'Urgell. CONFLICTE D'INTERESSOS EN UNA HERÈNCIA: INEXISTÈNCIA (DOGC 12/03/2018)**

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=811977&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura pública d'herència en la qual una mare, que és marmessora, en nom propi i en nom i representació de la seva filla menor d'edat, però major de setze anys, accepta un llegat consistent en la meitat indivisa d'una finca. Intervé així mateix l'altre progenitor prestant el seu consentiment. La registradora suspèn la inscripció per entendre que hi ha un conflicte d'interessos pel lliurament de llegats amb compensacions en metàl·lic, que fan necessària la intervenció del defensor judicial i la posterior aprovació judicial.

La interessada interposa un recurs governatiu contra la qualificació. La registradora manté la qualificació negativa i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques. La interessada posteriorment aporta una escriptura de ratificació de l'acceptació efectuada per la menor i interposa recurs a més davant la Direcció General de Registres i Notariat.

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

Pel que fa al procediment, la Direcció General de Dret es considera competent malgrat que en la nota, confirmada per la qualificació substitutòria, s'havien invocat preceptes del Codi civil ja que amb posterioritat la interessada havia interposat també el recurs davant la Direcció General de Registres i Notariat.

Pel que fa al fons, la Direcció considera que no hi ha una situació de conflicte d'interessos en el supòsit de fet plantejat, malgrat l'existència de la representació paterna en una herència en què aquests es troben interessats. La Direcció entén que la simple concurrència de interessos no implica necessàriament que hi hagi contraposició. A més, el concepte de conflicte d'interessos ha de ser objecte d'una interpretació restrictiva. Argumenta que en el cas plantejat només hi ha interessos concurrents però no hi ha oposició i per altra banda la mare actua en qualitat de marmessor amb les facultats que li confereix l'article 429-10 lletra b) del codi de successions de Catalunya. D'altra banda, considera que a la nota no s'estableixen clarament justificats els fonaments d'apreciació del conflicte. Finalment, entén que l'escriptura de consentiment de la filla menor o bé no esmena el conflicte d'interessos (ja que si n'hi ha no és el mitjà apte per esmenar-lo) tot i que no es podria parlar de representació legal; però si s'entén que només hi ha una concurrència d'interessos, com ara raona la Direcció General, el consentiment complementaria aquesta representació.

COMENTARI.

Pel que fa al procediment, la Direcció es pronuncia en relació amb diverses qüestions. En primer terme, quant a la competència, reitera altres pronunciaments anteriors¹ respecte de la seva competència. En aquest sentit la Resolució de la Direcció general de Registres i Notariat va resoldre en la Resolució de 29 de juliol de 2015 que el recurrent no té possibilitat d'elecció del Centre Directiu, tot i que és la matèria de l'expedient la que ha de conduir a la seva resolució per una o una altra Direcció General (fonament de dret primer). En aquest cas, la nota de qualificació es fundava en normes del Codi civil, tot i que el cas es fonamentava en Dret civil català perquè els interessats tenien veïnatge civil català (article 111-3 de la Llei 29/2002, de 30 de desembre). Per tot això, es declara competent.

Un altre aspecte procedimental tractat són els documents aportats amb posterioritat a la interposició del recurs, els quals no poden ser tinguts en compte pel registrador de la propietat. En relació amb aquesta qüestió existeixen nombroses resolucions en què la Direcció General entén que d'acord amb l'article 326 de la Llei hipotecària, només cal tenir en compte els documents presentats en temps i forma, és a dir, que hagin estat qualificats pel registrador (Resolució de 18 de desembre de 2017, fonament de dret primer, que cita la Sentència de Tribunal Suprem de 21 de novembre de 2017, la qual confirma així mateix aquesta postura). Malgrat això, la Direcció en aquest cas sembla fonamentar la seva decisió –en part com a *obiter*– en l'existència de documents posteriors (en aquest cas, l'escriptura pública de consentiment de la filla major de setze anys).

Finalment, una qüestió que té relació amb el fons d'acord amb la Direcció General de Dret és la necessitat de fonamentar concretament el conflicte d'interessos en la nota de qualificació desfavorable, com ara la Direcció General dels Registres i Notariat. Així, en la Resolució d'11 d'octubre de 2017 el Centre Directiu considera per a un cas en què una venedora representava a l'altra, que el registrador haurà de determinar i concretar aquest conflicte, sense que pugui deuir-se automàticament la seva existència perquè una de les venedores de la nua propietat representi també a la venedora de l'usdefruit del mateix immoble, ja que en aquest cas els respectius drets poden marxar *pari passu* en el mateix pla econòmic (fonament de dret tercer). La importància d'aquesta fonamentació és molt important ja que pot determinar l'estimació o desestimació del recurs, en ser la casuística molt diversa.

Pel que fa ja al fons, la jurisprudència dona un concepte i un abast de “conflicte d'interès” segons el cas resolt. En relació amb la potestat parental, en paraules del Tribunal Suprem (Fonament de Dret Tercer de la Sentència de data 30 d'octubre de 2012) el concepte i delimitació del conflicte d'interessos fa referència a aquells casos en què els interessos i drets d'un titular i el menor són contraris o oposats en un assumpte determinat, de manera que el benefici d'un pot comportar perjudici per a l'altre. Aquesta Sentència ja va ser citada en el comentari de la Resolució de 9 d'octubre de 2014² de la Direcció General de Dret, al qual cal fer una remissió. En aquesta, es resol el supòsit d'una escriptura d'herència en la qual una menor, representada per la seva mare, renúncia als drets que li corresponen per dret de transmissió en l'herència testamentària de la seva àvia paterna, que havia instituït hereu al pare de la menor i llegat el que per llegítima li correspongui a la tia d'aquesta. En l'escriptura compareixen l'avi matern i la cosina germana per línia paterna de la menor prestant el seu consentiment a l'efecte de l'article 236-30 de la Llei 25/2010, de 29 de juliol. Per això, no s'estima que sigui necessària la intervenció d'un defensor judicial per existir conflicte d'interessos amb la cosina paterna que supleix l'autoritza-

1. Així, Resolucions de 22 de maig 7 de juliol i 18 de setembre de 2006 o altres posteriors, com ara les de 18 de setembre de 2014 o 14 de juliol del 2015.

2. Veure Butlletí SERC núm.174; novembre-desembre 2014, pàgs. 39-42.

ció judicial, filla de la beneficiària de la renúncia, ja que, d'una banda, l'interès d'aquesta última no és contradictori ni se subordina al de la seva mare, que és la que actua com a representant legal seu i que no obté cap benefici com a conseqüència de la repudiació; d'altra banda, perquè l'interès de la menor es salvaguarda per la intervenció del parent de la línia materna, que, d'apreciar un eventual perjudici per a aquesta, s'abstindria d'autoritzar l'acte i, finalment, perquè el conflicte s'ha de produir entre les persones que intervenen en l'atorgament de l'acte i no amb relació a persones que emeten una declaració complementària o accessòria, ni persones alienes a aquell. Un supòsit anterior en què tampoc es va considerar necessari el nomenament de defensor judicial va ser el resultat per Resolució de 9 d'octubre de 2006, tot i que reconeix que les interlocutòries del Tribunal Superior de Justícia de 4 de gener de 1999, 16 de desembre de 2002 i 17 de gener de 2003, si ho van trobar necessari. El supòsit de fet era un progenitor que acceptava l'herència en nom dels fills, els adjudicava la nua propietat de tot el patrimoni hereditari i s'adjudicava per a si l'usdefruit universal, sense fer cap manifestació en nom dels fills que els pogués perjudicar en el futur. Per acabar, en una altra Resolució de 28 de febrer de 2012 (JUS/628/2012) va entendre en canvi que sí ho hi havia en cas en què la mare, en exercici de la pàtria potestat, i amb el consentiment dels dos parents més pròxims, renunciava a l'herència a què eren cridades les seves filles i després, per efecte d'aquesta renúncia, procedia a acceptar-la en nom propi. Pel que fa a la Direcció General de Registres i Notariat sol entendre en casos de representació de menors per progenitors interessats en l'herència que no existeix tal conflicte d'interessos si s'ajusten al testament (Resolució de 22 de juny de 2015, per al cas d'una *cautela Socini*, per exemple), ja que entén que només hi ha aquell quan la satisfacció dels interessos dels pares es troba en detriment de la dels fills representats (així, Resolució de 15 de novembre de 2016, fonament de Dret quart). Per altra banda, aquesta Resolució s'oposa a la solució dels supòsits que van motivar les Resolucions de 12 i de 16 de juny de 2014 (BOE 29 de juliol), les quals van entendre que existia autocontractació a la partició efectuada per un marmessor que alhora era hereu, i que havia actuat en aquell concepte, per si i en nom de l'altra hereva. Tanmateix, no es possible comparar les Resolucions que resolen supòsits d'extralimitació de les facultats del marmessor en l'àmbit del Codi civil (per totes, Resolució de 16 d'octubre de 2015, fonament de Dret quart) perquè en aquest cas la marmessoria es va constituir amb caràcter universal o d'herència, amb les àmplies facultats que li confereix l'article 429-10 de la Llei 10/2008, de 10 de juliol, per la qual s'aprova el llibre IV.

En resum, en una escriptura d'acceptació de llegat amb compensacions en metàl·lic, no hi ha conflicte d'interessos entre la mare marmessora i la filla menor legatària que accepta el llegat representada per aquella i l'altre progenitor.

Barcelona, 12 de març de 2018

I.2.

RESOLUCIÓN JUS/600/2018, de 20 de marzo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Ripollet A.-V. G.-G. S. M., contra la calificación que suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria sobre una vivienda afecta a un derecho de uso, del registrador de la propiedad núm. 2 de Cerdanyola del Vallès. HIPOTECA DE VIVIENDA DONDE CONSTA DERECHO DE USO FAMILIAR A FAVOR DE HIJOS (DOGC 06/04/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=814004&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura pública mediante la cual el titular registral de la hipoteca, de estado civil divorciado, constituye un derecho real de hipoteca sobre su vivienda habitual sobre la que existe un derecho de uso a favor de los hijos menores de edad, como consecuencia de un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente. Comparecen en la escritura además la madre, titular de la patria potestad, y los abuelos materno y materno. Estos últimos comparecientes son considerados por el notario, por notoriedad, los parientes más próximos y de más edad a los efectos de dar la autorización alternativa a la judicial en lo que hace referencia al derecho de uso, de conformidad con el artículo 236-30 letra b) del Código civil de Cataluña. Los padres, además, pactan la extinción y cancelación del mencionado derecho de uso con la anuencia de aquellos.

El registrador suspende la inscripción solicitada pues entiende que la modificación de las medidas adoptadas judicialmente para velar por los intereses de los menores efectuada por pacto constituiría una vulneración de estos efectuada en fraude de ley; porque según el artículo 233-23, las obligaciones contraídas por razón de la adquisición del derecho de uso han de satisfacerse de acuerdo con lo que disponga el título de constitución y porque el artículo 223-24 del Código Civil de Cataluña señala como causas de extinción del derecho de uso las pactadas entre los cónyuges, y si se atribuyó en razón de la guarda de los hijos, por la finalización de la guarda. En consecuencia considera exigible la intervención de la autoridad judicial y la participación de un defensor.

El notario autorizante interpone recurso gubernativo contra la calificación. El registrador mantiene la calificación negativa, excepto el primer defecto 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.

La Dirección General de Derecho parte de la naturaleza jurídica del derecho de uso, que se configura como un derecho de carácter familiar, pactado en interés de los menores, como una de las manifestaciones del derecho de alimentos. Además, con cita de la Resolución de la Dirección General de Registro de 27 de noviembre de 2017, considera que el titular del

mismo es el progenitor a quien se concede, no los hijos, que ostentan la condición de beneficiarios. Por ello, la prelación de fuentes normativas de este derecho vendría constituida por las disposiciones de Libro II y solo subsidiariamente por las del Libro V. Considera que por lo tanto, constando el derecho de uso inscrito a favor de los hijos, este es irrenunciable, siendo improcedente la autorización familiar supletoria, ya que solo a la autoridad judicial compete su modificación o extinción. Pero, teniendo en cuenta una modificación de medidas que acompañaban al documento calificado se acordó que el derecho de uso lo ostentara el padre.

Esta modificación no se reflejó en el Registro de la Propiedad, pero la Dirección considera debió tenerse en cuenta por su incidencia sobre el derecho debatido. Por ello, concluye que por la confusión de derechos operada en el titular registral, la cancelación del derecho es inscribible y, en consecuencia, la escritura de hipoteca, como se infiere del artículo 233-20 del Código Civil de Cataluña, máxime cuando de la escritura de constitución de hipoteca resultaba que la finalidad del préstamo era el pago de la cantidad adeudada por su titular a favor de la madre de los menores como consecuencia de la adjudicación, como además se reflejaba en el convenio de divorcio judicialmente aprobado.

COMENTARIO.

La Dirección General de Dret reitera sus pronunciamientos acerca de la naturaleza jurídica del derecho de uso, entendiendo que es una manifestación del deber de prestar alimentos, como ya hiciera en la Resolución JUS/1856/2016, de 21 de junio, a cuyo comentario es preciso remitirse¹.

En cuanto a la materia concreta de que trata, la titularidad del derecho de uso y las facultades del titular del derecho de dominio sobre la finca, la Dirección General de Registros y Notariado considera no inscribible supuestos de hecho como el planteado, en que el adjudicatario del dominio es el titular de la guarda de los hijos. En este sentido, al igual que en esta Resolución de la Dirección General de Derecho, señala el Centro Directivo en Resolución de fecha 9 de julio de 2013 (fundamento de Derecho Tercero y Cuarto) que no existe en puridad titularidad jurídica a favor de los hijos que son beneficiarios pero no titulares del derecho, pues 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, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma, que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial. Dada esta disociación entre titular y beneficiarios del derecho de uso, aunque no se pueda hablar con propiedad de confusión de derechos reales para referirse la situación que se produce cuando el cónyuge a quien se atribuye la guarda y custodia de los hijos es al tiempo propietario de la vivienda familiar y adjudicatario del derecho de uso, sí que debe entenderse que el haz de facultades que este último genera a favor de su titular, integrado básicamente por una facultad de ocupación provisional y temporal y por el poder de limitar el ejercicio de las facultades dispositivas por parte del cónyuge (ex cónyuge) titular del dominio quedan comprendidos o subsumidos en la propia titularidad dominical sobre la finca. De ahí que se haya podido afirmar que el derecho de uso queda extinguido si, como consecuencia de la liquidación de gananciales, la finca sobre la que recae es adjudicada en pleno dominio al cónyuge titular de ese derecho (Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 3 de mayo de 2004), y que carece de interés el reflejo registral del derecho de uso judicialmente atribuido a la esposa sobre la vivienda familiar

1. Ver Boletín SERC núm. 183, julio-agosto-septiembre 2016, págs. 42-46.

cuando ésta es la titularidad dominical (Resoluciones de 6 de julio de 2007, 19 de septiembre de 2007 y 10 de octubre de 2008). Esta doctrina es reiterada en la Resolución de fecha 19 de enero de 2016 (fundamento de Derecho Segundo) y 11 de enero de 2018. Por el contrario, la Resolución de la Dirección General de fecha 19 de mayo de 2012 (Fundamento de Derecho Segundo) consideró exigible la determinación de las circunstancias personales de los hijos a los cuales se atribuía el derecho de uso sobre la vivienda familiar por mor del principio de especialidad (artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria, 51.9 de su Reglamento, seguida por el fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 24 de octubre de 2014), pues el juez puede considerar preciso la atribución de su titularidad a estos directamente. Así lo entiende también esta Resolución (fundamento de Derecho primero). Así también, la Resolución de la Dirección General de Derecho de 16 de febrero de 2007 consideró que el derecho de uso se extingue si, como consecuencia de la liquidación del régimen de gananciales, la finca sobre la que recae es adjudicada en pleno y exclusivo dominio al cónyuge titular de este derecho (fundamento de Derecho 2.5 in fine).

En cualquier caso, la interpretación en cuanto a las facultades del cónyuge difieren de la sustentada por el centro Directivo (Resolución de 20 de octubre de 2016) que considera que, con independencia de la naturaleza jurídica que se le atribuya, el derecho de uso inscrito supone una suerte de como prohibición de disponer (art. 26.2 LH) o limitación a las facultades del cónyuge propietario, porque así resulta del artículo 96 del Código Civil, a diferencia del artículo 233. 25 del Código Civil de Cataluña. En este sentido, la Resolución JUS/1221/2013, de 3 de junio, afirma que este derecho atribuido como consecuencia de la disolución de matrimonio o de pareja estable no modifica la naturaleza de los derechos patrimoniales que ostentaban a los cónyuges antes de la crisis, conjuntamente considerados (fundamento de Derecho 2.3). A mayor abundamiento, en este caso, se tiene en cuenta la sentencia judicial en cuanto a la finalidad de la hipoteca de sufragar los gastos de la compensación de la adjudicación al hipotecante, lo cual lleva a la conclusión de que se han de interpretar todos los aspectos de aquella, incluso los que, por carecer de trascendencia jurídico- real, como es el caso, no acceden al Registro. Pero queda pendiente fijar un criterio cuando su titularidad registral corresponde a los hijos, aunque a modo de *obiter* la Resolución comentada se inclina por la inadmisibilidad de la renuncia y de la autorización supletoria de los parientes.

Por último, es preciso tener en cuenta que la hipoteca puede conllevar una pérdida del derecho en caso de ejecución, pues la purga de tal derecho es reconocida por la Resolución de 8 de marzo de 2018 (fundamento de Derecho tercero), siguiendo las Sentencias de Tribunal Supremo de 14 de enero de 2010 y 6 de febrero de 2018, dictadas como consecuencia de las diferentes posiciones adoptadas por las Audiencias Provinciales². Por otra parte, condiciona la defensa de su titular en el procedimiento de ejecución a la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad, como ya hiciera la Resolución de 5 de septiembre de 2015. No obstante, esta enajenación potencial y forzosa de la finca no puede ser tenida en cuenta al inscribir el derecho real de hipoteca, pues la calificación registral no puede basarse en conjeturas (sobre

2. La Sentencia de Tribunal Supremo de 14 de julio 2010, con cita de las Sentencias de 26 de diciembre de 2005, 14 y 18 de enero de 2010, recuerda (Fundamento de Derecho Segundo) que la calificación de este derecho de propiedad, no enfocable desde el punto de vista del derecho de familia, dependiendo la calificación de dicha relación jurídica de la existencia o no de contrato entre las partes. Más concretamente existe en materia de purga de derecho de uso jurisprudencia contradictoria. Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 18 de enero de 2006 (y de 29 de marzo de 2010) –si bien esta última casada por Sentencia de Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2010, demuestra la litigiosidad en esta materia–determinó la subsistencia del mismo en procedimiento de ejecución hipotecaria, si bien fijó un plazo para su extinción, como también lo hizo en la Sentencia de fecha 24 de febrero de 2004 y de 29 de marzo de 2010.

el alcance de la calificación, fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 29 de septiembre de 2016, por todas).

En resumen, para la inscripción de un derecho real de hipoteca otorgada por el titular del derecho de uso sobre la vivienda familiar, basta el consentimiento de este.

Barcelona, 6 de abril de 2018

I.2.

RESOLUCIÓ JUS/600/2018, de 20 de març, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Ripollet A.-V. G.-G. S. M. contra la qualificació que suspèn la inscripció d'una escriptura de préstec amb garantia hipotecària sobre un habitatge afecte a un dret d'ús, del registrador de la propietat núm. 2 de Cerdanyola del Vallès. HIPOTECA D'HABITATGE ON HI HA CONSTITUIT UN DRET D'ÚS A FAVOR DELS FILLS (DOGC 06/04/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=814004&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura pública mitjançant la qual el titular registral de la hipoteca, que era divorciat, constitueix un dret real d'hipoteca sobre el seu habitatge habitual. Sobre la finca hi ha un dret d'ús a favor dels fills menors d'edat, com a conseqüència d'un conveni regulador de divorci aprovat judicialment. Compareixen en l'escriptura a més la mare, titular de la pàtria potestat, i els avis matern i matern. Aquests últims compareixents són considerats pel notari, per notorietat, els parents més propers i de més edat per donar l'autorització alternativa a la judicial en el que fa referència al dret d'ús, de conformitat amb l'article 236-30 lletra b) del Codi civil de Catalunya.

Els pares, a més, pacten l'extinció i cancel·lació de l'esmentat dret d'ús amb el consentiment d'aquells.

El registrador suspèn la inscripció sol·licitada ja que entén que la modificació de les mesures adoptades judicialment per protegir els interessos dels menors efectuada per un pacte podria ser una vulneració d'aquests efectuada en frau de llei; perquè segons l'article 233-23, les obligacions concretes per raó de l'adquisició del dret d'ús s'han de satisfer d'acord amb el que disposi el títol de constitució i perquè l'article 223-24 del Codi Civil de Catalunya regula com a causes d'extinció del dret d'ús les pactades entre els cònjuges, i si es va atribuir per raó de la guarda dels fills, per la finalització de la guarda. En conseqüència considera exigible la intervenció de l'autoritat judicial i la participació d'un defensor.

El notari autoritzant interposa recurs governatiu contra la qualificació. El registrador manté la qualificació negativa, excepte el primer defecte i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques estima el recurs governatiu i revoca la nota.

La Direcció General de Dret es pronuncia sobre la naturalesa jurídica del dret d'ús, que es configura com un dret de caràcter familiar, pactat en interès dels menors, com una de les manifestacions del dret d'aliments. A més, amb cita de la Resolució de la Direcció General dels Registres i Notariat de 27 de novembre de 2017, considera que el seu titular és el progenitor a qui es concedeix, no els fills, que ostenten la condició de beneficiaris. Per això, la prelación de fonts normatives d'aquest dret vindria constituïda per les disposicions de llibre II i només sub-

sidiàriament per les del llibre V. Considera que per tant, constant el dret d'ús inscrit a favor dels fills, aquest és irrenunciable, sent improcedent l'autorització familiar supletòria, ja que només a l'autoritat judicial competeix la seva modificació o extinció. Però, hi havia en aquest supòsit una modificació de mesures que acompanyaven al document qualificat on es va acordar que el dret d'ús l'ostentés el pare. Aquesta modificació no es va reflectir en el Registre de la Propietat, però la Direcció entén que s'hauria d'anar en compte amb aquest document per la seva incidència sobre el dret debatut. Per això, conclou que per la confusió de drets operada en el titular registral, la cancel·lació del dret és inscriptible i, en conseqüència, l'escriptura d'hipoteca, de conformitat amb l'article 233-20 del Codi civil de Catalunya, i a més a més quan de la escriptura de constitució d'hipoteca resultava que la finalitat del préstec era el pagament de la quantitat deguda pel seu titular a favor de la mare dels menors com a conseqüència de l'adjudicació continguda també en el conveni de divorci judicialment aprovat.

COMENTARI.

La Direcció General de Dret reitera els seus pronunciaments sobre la naturalesa jurídica del dret d'ús, entenent que és una manifestació del deure de prestar aliments, com ja va fer a la Resolució JUS/1856/2016, de 21 de juny. Cal fer per això, una remissió a aquest comentari¹.

Pel que fa a la matèria concreta de què tracta, la titularitat del dret d'ús i les facultats del titular del dret de domini sobre la finca, la Direcció General de Registres i Notariat considera no inscriptible supòsits de fet com el plantejat, en què el adjudicatari del domini és el titular de la guarda dels fills. En aquest sentit, igual que en aquesta Resolució de la Direcció General de Dret, el Centre Directiu en la Resolució de data 9 de juliol de 2013 (fonament de dret tercer i quart) que no existeix en puritat titularitat jurídica a favor dels fills que són beneficiaris però no titulars del dret, ja que la posició jurídica dels fills en relació amb l'ús de l'habitatge familiar atribuït a un dels cònjuges en casos de crisi matrimonials no es desenvolupa en l'àmbit dels drets patrimonials, sinó en el dels familiars, sent correlat de les obligacions o deures-funció que per als progenitors titulars de la pàtria potestat resulten de la mateixa, que no desapareixen en les situacions de ruptura matrimonial. Per aquesta dissociació entre titular i beneficiaris del dret d'ús, encara que no es pugui parlar amb propietat de confusió de drets reals per a referir-se la situació que es produeix quan el cònjuge a qui s'atribueix la guarda i custòdia dels fills és alhora propietari de l'habitatge familiar i adjudicatari del dret d'ús, sí que s'ha d'entendre que el conjunt de facultats que aquest últim produeix a favor del seu titular, integrat bàsicament per una facultat d'ocupació provisional i temporal i pel poder de limitar l'exercici de les facultats dispositives per part del cònjuge (ex cònjuge) titular del domini queden compresos o subsumits en la pròpia titularitat dominical sobre la finca. Com a conclusió de tot això, el dret d'ús queda extingit si, com a conseqüència de la liquidació de guanys, la finca sobre la qual recau és adjudicada en ple domini al cònjuge titular d'aquest dret (Sentència de l'Audiència Provincial d'Astúries de 3 de maig del 2004), i que no té interès el reflex registral del dret d'ús judicialment atribuït a l'esposa sobre l'habitatge familiar quan aquesta és la titularitat dominical (Resolucions de 6 de juliol de 2007, 19 de setembre de 2007 i 10 d'octubre de 2008). Aquesta doctrina és reiterada en la Resolució de data 19 de gener de 2016 (fonament de Dret Segon) i 11 de gener de 2018. Per contra, la Resolució de la Direcció general de data 19 de maig de 2012 (Fonament de Dret Segon) va considerar exigible la determinació de les circumstàncies personals dels fills als quals s'atribuïa el dret d'ús sobre l'habitatge familiar per mor del principi d'especialitat (article 9.4 de la Llei hipotecària, 51.9 del seu Reglament, seguida pel fonament de dret segon de la Resolució de 24 d'octubre de 2014), ja que el jutge pot considerar necessari l'atribució de la seva titularitat

1. Veure Butlletí SERC núm. 183, juliol-agost-setembre 2016, pàgs. 42-46.

a aquests directament. Així ho entén també aquesta Resolució (fonament de dret primer). Així també, la Resolució de la Direcció General de Dret de 16 de febrer de 2007 va considerar que el dret d'ús s'extingeix si, com a conseqüència de la liquidació del règim de guanys, la finca sobre la qual recau és adjudicada en ple i exclusiu domini al cònjuge titular d'aquest dret (fonament de dret 2.5 in fine).

En qualsevol cas, la interpretació que fa a les facultats del cònjuge difereixen de la defensada pel Centre Directiu (Resolució de 20 d'octubre de 2016) que considera que, amb independència de la naturalesa jurídica que se li atribueixi, el dret d'ús inscrit suposa una mena de com prohibició de disposar (art. 26.2 LH) o limitació a les facultats del cònjuge propietari, perquè així resulta de l'article 96 del Codi Civil, a diferència de l'article 233. 25 del Codi Civil de Catalunya. En aquest sentit, la Resolució JUS/1221/2013, de 3 de juny, afirma que aquest dret atribuït com a conseqüència de la dissolució de matrimoni o de parella estable no modifica la naturalesa dels drets patrimonials que ostentaven als cònjuges abans de la crisi, conjuntament considerats (fonament de Dret 2.3). A més a més, en aquest cas, la Resolució té en compte la sentència judicial pel que fa a la finalitat de la hipoteca d'abonar les despeses de la compensació de l'adjudicació a favor de l'hipotecant, la qual cosa permet concloure que cal interpretar tots els pronunciaments que hi contingui, fins i tot els que, per no tenir transcendència jurídic-real, com és el cas, no accedeixen al Registre. Però queda pendent fixar un criteri quan la seva titularitat registral correspon als fills, tot i que com a *obiter* la Resolució comentada s'inclina per la inadmissibilitat de la renúncia i de l'autorització supletòria dels parents.

Finalment, cal tenir en compte que la hipoteca pot comportar una pèrdua del dret en cas d'execució, ja que la purga de tal dret és reconeguda per la Resolució de 8 de març de 2018 (fonament de Dret tercer), com ara les Sentències de Tribunal Suprem de 14 de gener de 2010 i 6 de febrer de 2018, dictades com a conseqüència de les diferents posicions adoptades per les Audiències Provincials². D'altra banda, condiciona la defensa del seu titular en el procediment d'execució a la inscripció del dret en el Registre de la Propietat, com ja va fer la Resolució de 5 de setembre de 2015. No obstant això, aquesta alienació potencial i forçosa de la finca no pot ser tinguda en compte en el moment d'inscriure el dret real d'hipoteca, ja que la qualificació registral no pot fonamentar-se en conjectures (sobre l'abast de la qualificació, fonament de dret segon de la Resolució de 29 de setembre de 2016, per totes).

En resum, per a la inscripció d'un dret real d'hipoteca atorgada pel titular del dret d'ús sobre l'habitatge familiar, n'hi ha prou amb el consentiment d'aquest.

Barcelona, 6 d'abril de 2018

2. La Sentència de Tribunal Suprem de 14 de juliol 2010, com ara les Sentències de 26 de desembre de 2005, 14 i 18 de gener de 2010, recorda (Fonament de Dret Segon) que la qualificació d'aquest dret de propietat, depèn de la qualificació d'aquesta relació jurídica de l'existència o no de contracte entre les parts. Més concretament existeix en matèria de purga de dret d'ús jurisprudència contradictòria. Així, la Sentència Audiència Provincial de Madrid de 18 de gener de 2006 (i de 29 de març de 2010) –si bé aquesta última casada per Sentència de Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 2010, és una mostra de la litigiositat en aquesta matèria– va determinar la subsistència del mateix en procediment d'execució hipotecària, si bé va fixar un termini per a la seva extinció, com també ho va fer en la Sentència de data 24 de febrer de 2004 i de 29 de març del 2010.



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 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Registro de Elche n.º 3

DIVISIÓN DE FINCA: APLICACIÓN TEMPORAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

FINCA REGISTRAL: NATURALEZA RÚSTICA O URBANA

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: ART. 80 RD 1093/97

Este Centro Directivo interpretando la jurisprudencia del TC (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil–. No obstante, esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico –vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo–, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación.

En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto mantenido por la registradora en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida. Pues, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley estatal a los actos de parcelación de suelo en relación con la norma temporalmente aplicable al tiempo de la presentación en el Registro, esto es, el artículo 26 de la Ley de Suelo, requiere aportar un título administrativo habilitante, ya sea licencia o la declaración municipal de su innecesariedad o una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida.

Es difícil, ciertamente, diferenciar lo rústico de lo urbano, cuando las leyes civiles, agrarias, fiscales y urbanísticas adoptan distintos criterios no siempre compartidos por doctrina y

jurisprudencia (cfr., en la actualidad, el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria). La jurisprudencia civil, a la hora de resolver conflictos de esta naturaleza, no se ha visto vinculada por la clasificación urbanística del suelo, pues ésta es una determinación de hecho, que constituye un factor indiciario más en la búsqueda de la interpretación legal. Desde el punto de vista del régimen urbanístico del suelo, puede afirmarse, conforme a la motivación de la Ley de Suelo, la evolución normativa y la doctrina mayoritaria, que no existe contradicción alguna entre el nuevo régimen estatal dual de situaciones básicas –rural y urbanizado–, y la triple clasificación prevista en la normativa supletoria estatal –texto refundido de 1976– y en la totalidad de las legislaciones autonómicas –urbano, urbanizable y no urbanizable–. Desde el punto de vista de la clasificación catastral de los inmuebles, el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, distingue entre inmuebles urbanos y rústicos. De esta definición puede apreciarse que la clasificación catastral de los inmuebles, en rústicos y urbanos, puede o no coincidir con la establecida por el planeamiento urbanístico. Desde el punto de vista de la legislación agraria, pueden encontrarse diversas normas tuitivas que aluden a las fincas rústicas, sin definir que debe entenderse por tales, sin embargo. Desde el punto de vista de la legislación urbanística competente, en este caso la valenciana, en el artículo 25 de la Ley 5/2014, establece que la ordenación estructural diferenciará: a) las zonas rurales; b) las zonas urbanizadas; y c) las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana.

Ha de considerarse, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y grafica puede ser un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral. Igualmente, conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1 de su Reglamento el título ha de definir con precisión el objeto del derecho de propiedad y por tal motivo no basta con describir la finca como «rústica, hoy en parte urbana», si no se concreta o delimita cuál es la porción de terreno que tiene tal naturaleza, debiendo además precisarse además que tal consideración es a los solos efectos catastrales antes expuestos, ya que la totalidad de la finca se ubica en suelo con la consideración de rústico o utilizando la terminología del texto refundido de la Ley de Suelo, «situación básica de suelo rural».

En el presente expediente, puede deducirse el carácter rústico de la finca. Por ello, una adecuada descripción de la finca registral en los términos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, impone en este caso, destacar el carácter rústico del inmueble, por su propia ubicación y emplazamiento, de acuerdo con su descripción registral y la propia certificación catastral, sin perjuicio de que pueda hacerse constar tanto la existencia de parcelas urbanas a efectos catastrales, como la propia calificación urbanística, que habría de acreditarse, en su caso, por certificación municipal, en este supuesto, suelo no urbanizable, presumiblemente. Por lo que en estos términos cabe confirmar el defecto expuesto por la registradora.

El último de los defectos a analizar, si bien relacionado con el anterior, se refiere a la exigencia de certificado de la Consellería de Medio Ambiente que admita la división por estar incluida en alguna de las excepciones de la normativa sobre unidades mínimas de cultivo. Corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica, debe entenderse sin perjuicio, del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica. Resultando de la división documentada, parcelas inferiores a la unidad mínima de

cultivo en la zona, debe iniciarse el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3190.pdf>

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Registro de Corralejo

OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que entró en vigor el 6 de mayo de 2000, previó que el Libro del Edificio, sea entregado a los usuarios finales del edificio. La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, introdujo en el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, relativo a la inscripción de edificaciones, la exigencia de que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Y en consonancia con ello, el nuevo artículo 9 establece que «la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no le fuera exigible». En desarrollo de dicha normativa de rango legal, y cumpliendo el mandato contenido en el nuevo artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria, se dictó la Resolución de 29 de octubre de 2015, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, estableció los requisitos técnicos para este depósito.

Desde el punto de vista competencial, atendida la distinción entre normas de naturaleza registral (reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute) y normas de carácter material o sustantivo (materia en la que pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas), en el caso particular del libro del edificio, este Centro Directivo declaró en su Resolución de 17 de enero de 2017 que la norma material preferente es la autonómica, por lo que, por ejemplo, si esta limita la exigencia de libro del edificio a las edificaciones destinadas a vivienda, para inscribir la obra nueva de una nave industrial no puede exigirse la aportación del libro. La Comunidad Autónoma de Canarias, la cual no tiene normativa propia que dispense de la obligación sustantiva de confeccionar el referido libro del edificio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3191.pdf>

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Registro de Valencia n.º 16

CANCELACIÓN DE HIPOTECA: HIPOTECA INSCRITA A FAVOR DE EL CESIONARIOS DEL CRÉDITO SIENDO LA ESCRITURA DE CANCELACIÓN OTORGADA ANTES DE LA CESIÓN POR EL CEDENTE

Este Centro Directivo en la reciente Resolución de 11 de diciembre de 2017, examinó el supuesto en el que el crédito hipotecario estaba extinguido por pago, documentado en forma pública mediante escritura de fecha 11 de mayo de 2012 en la que prestaba su consentimiento para la cancelación registral quien en aquella fecha era el titular registral («Banco CAM, S.A.U.»), si bien dicho documento no fue presentado al Registro hasta el día 3 de agosto de 2017, fecha en la que aparecía ya en el historial registral un nuevo titular («Banco de Sabadell, S.A.»). El defecto opuesto en aquella ocasión por la registradora, consistente en la falta de consentimiento a la cancelación de la actual titular registral de la hipoteca no fue confirmado por este Centro Directivo al entender que como consecuencia de la aludida subrogación por sucesión universal en todos los derechos y obligaciones de la entidad absorbida, la absorbente quedaba vinculada por todos los actos que hubiera realizado aquélla, entre los que se encuentran la cancelación del crédito hipotecario previamente amortizado.

Sin embargo, en el caso objeto del presente expediente la causa de la titularidad registral del derecho de hipoteca a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» no responde a una previa operación de modificación estructural de sociedades que haya determinado un fenómeno de traspaso en bloque o sucesión universal de patrimonios entre una entidad y su sucesora, como en el supuesto antes examinado de fusión por absorción. «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» resulta ser titular del derecho de hipoteca en virtud de una cesión de créditos hipotecarios formalizada en escritura pública de fecha 7 de noviembre de 2013, es decir, en virtud de un negocio jurídico de transmisión de carácter no universal.

Por lo que resulta del expediente, con fecha 3 de julio de 2009 se formalizó escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca por el inicial acreedor, habiéndose formalizado la escritura de cesión de ese mismo crédito hipotecario a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» mediante escritura de fecha 7 de noviembre de 2013. Es decir, al tiempo de formalizarse la cesión, el crédito estaba ya pagado. Conforme a la normativa civil e hipotecaria debe entenderse que todo pago realizado por el deudor al acreedor cedente con anterioridad a tener conocimiento de la cesión es plenamente válido y liberador.

El contenido del art. 144 LH, de carácter general, debe ceder ante las normas especiales reguladoras de la cesión del crédito hipotecario. Este Centro Directivo ya manifestó (cfr. Resolución de 6 de agosto de 2014) que, en la cesión de un crédito hipotecario, dada la accesoriedad de la hipoteca respecto del crédito, lo relevante es la transmisión de éste, por lo que deben hacerse prevalecer las normas sobre cesión de créditos frente a las que regulan la cesión de hipotecas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3192.pdf>

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Registro de Bilbao n.º 6

HIPOTECA: CONSTANCIA DEL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL

Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formalizó un préstamo garantizado con hipoteca sobre dos fincas registrales independientes que se corresponden con una sola finca catastral señalada con el mismo número de la calle en que está ubicada. Y en la escritura se expresa que ambas fincas «constituyen una unidad funcional que ha sido adquirida

para destinarla a vivienda habitual». La registradora de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, debe determinarse cuál de ambas fincas adquiridas es la vivienda habitual de los prestatarios, pues no consta en el Registro que sean una sola, por no haberse realizado la agrupación.

El artículo 21 de la Ley Hipotecaria dispone ahora en su nuevo apartado número 3 lo siguiente: «En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución». El mandato legal se extiende, por tanto, a cualquier hipoteca en garantía de préstamo constituida sobre vivienda respecto de la que exige una declaración formal sobre la atribución o no del carácter habitual a dicha vivienda. Es trascendente esta circunstancia porque la inscripción de tal carácter, que desde ese momento está protegida por la legitimación registral, determinará de futuro el conjunto normativo aplicable a la vivienda.

A la luz del espíritu y finalidad de las normas protectoras de los hipotecantes de su vivienda habitual antes referidas, debe concluirse que habrá de pasarse por la manifestación del hipotecante, consentida por la parte acreedora (con la trascendencia que tiene respecto de la eficacia y alcance del derecho constituido), sobre el carácter de única vivienda habitual atribuido a las dos fincas hipotecadas que están configuradas como una sola finca catastral y situadas en el mismo número de la calle, sin necesidad de su agrupación registral, de suerte que tal circunstancia de hecho quede amparada por la presunción «iuris tantum» establecida por el artículo 21 de la Ley Hipotecaria. La atribución del carácter de vivienda habitual a las dos fincas registrales puede y debe hacerse constar en la inscripción pero la consideración de dichas fincas como una sola (por «unidad funcional») no pueda tener acceso al registro por precisarse para ello la formalización de la correspondiente agrupación, tal y como se indica en la calificación (cfr. artículos 29 y 98 Ley Hipotecaria y 51.7 de su Reglamento).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3194.pdf>

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Registro de Arteixo

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE SERVIDUMBRE: REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN

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

pugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la propiedad.

En el presente caso el acuerdo se limita al reconocimiento de una servidumbre previa y a la obligación de respetarla, ni siquiera implica su constitución «ex novo» con motivo del procedimiento entablado y el auto se circunscribe a disponer que conforme los apartados 1, 2 y 3, del artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero y no encontrándose el acuerdo alcanzado en ninguno de estos supuestos lo homologa declarando finalizado el proceso. En relación al segundo de los defectos, también debe ser confirmado. Para que la servidumbre, constituida en el documento privado a que hace referencia el auto homologado que se inserta en el título calificado, pueda inscribirse debe hallarse suficientemente delimitada, en virtud de las exigencias del principio de especialidad (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) y de libertad de trabas del dominio (cfr. artículos 348 del Código Civil y 25 y 27 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3195.pdf>

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Registro de Castellón de la Plana n.º 3

HIPOTECA: CANCELACIÓN HABIÉNDOSE PACTADO SU CADUCIDAD CONVENCIONAL

La registradora suspende la cancelación solicitada por entender que no se trata de un supuesto de caducidad convencional del derecho real de hipoteca. 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.

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, como viene re-

iterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto.

En el presente supuesto, del análisis sistemático de las cláusulas del contrato, y aun reconociendo cierta falta de claridad motivada por deficiencias técnicas en la redacción, resulta más coherente entender que el plazo de duración pactado es un plazo convencional de caducidad de la hipoteca ya que el transcrito apartado tercero de la letra G expresamente indica que se establece un «plazo de duración de la hipoteca», y la fijación de éste en «un año más de la vigencia de los contratos de afianzamiento prestado», es lo habitual en los supuestos de establecimiento de plazos de caducidad, que vienen a limitar a ese período la posibilidad del ejercicio de la acción hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3196.pdf>

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Registro de Cullera

SENTENCIA DECLARATIVA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN

Como inequívocamente resulta de los artículos 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, la exigencia de que el titular registral haya sido parte en el procedimiento o de que haya tenido la posición prevista en el ordenamiento, se agota en el titular registral actual.

Esta Dirección General no puede amparar el criterio del registrador. Como ya pusiera de relieve la Resolución de 26 de octubre de 2015, la figura del mandamiento, que se convierte en elemento formal indispensable para ciertas actuaciones registrales –vid. artículos 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, está prevista como acto procesal de comunicación en el artículo 149 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los registradores de la Propiedad. El mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Constando presentado tanto el mandamiento del letrado de la Administración de Justicia del Juzgado que conoció los autos en primera instancia como el testimonio de la sentencia firme recaída en apelación ante la Audiencia Provincial, resulta patente que el reproche no puede mantenerse.

Esta Dirección General conoce y aplica la doctrina jurisprudencial en relación al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en el sentido de que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (Sentencias de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000 y 4 de octubre de 2004, entre otras muchas).

Cuestión distinta es la determinación de los asientos concretos a que se extiende el contenido de la sentencia. La falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación del principio de rogación pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006). Dicha doctrina general es perfectamente compatible con la que sostiene que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que

afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios.

Señala el registrador que ni del fallo de la sentencia cuyo reflejo registral se ordena ni de sus fundamentos resulta que se haya declarado la nulidad de la escritura en cuya virtud se practicó en su día la inscripción cuya cancelación se ordena. La propia sentencia reitera que su alcance es más limitado que la pretensión reflejada en la demanda. Admitiendo que el fallo de la sentencia se refiere al derecho de superficie inscrito (lo que veremos a continuación), la afirmación de que la exclusiva de suministro no se ajustaba a partir del 31 de diciembre de 2001 a los límites temporales del Derecho europeo de la competencia no podría tener otro efecto que la modificación del contenido de la inscripción en cuanto a su plazo (sin perjuicio, en su caso, de su posterior cancelación por transcurso del plazo modificado por los medios legalmente previstos). De la fundamentación resulta pues que no existe nulidad del contrato de suministro en su totalidad sino simple sujeción de su plazo a la limitación temporal de cinco años a partir de la entrada en vigor del Reglamento Europeo 2790/1999, pronunciamiento que resulta perfectamente congruente con el fallo a que se ha hecho referencia más arriba. Procede en consecuencia la desestimación de este motivo de recurso sin que los argumentos de contrario puedan enervar dicha conclusión.

No procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la Propiedad o Mercantil al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

No es aceptable en consecuencia la afirmación del escrito de recurso en relación a que el registrador no puede calificar el fondo del asunto. No hay tal puesto que ni cuestiona la decisión de fondo ni se inmiscuye en actividad jurisdiccional alguna. Como ha puesto de relieve nuestro Tribunal Supremo (Sentencias de la sala de lo Civil, Sección Primera, números 454/2013, de 28 junio, y 674/2013, de 13 noviembre), el registrador al actuar en el ámbito de su competencia no invade la función jurisdiccional pues ni conoce de procedimiento judicial alguno, ni interfiere en un procedimiento judicial en marcha ni en modo alguno se arroga actuaciones reservadas al poder judicial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3197.pdf>

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)

Registro de Villareal n.º 1

BIENES DE INTERÉS CULTURAL: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

No es necesaria la concesión de un plazo especial para subsanar los defectos calificados como subsanables 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 indicados defectos expresados en la calificación.

A la vista del contenido del historial registral de las fincas transmitidas, para la resolución del presente recurso hay que partir del dato de su condición de bienes de interés cultural, sujetas tanto a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que atribuye en su artículo 38 a la Administración del Estado un derecho de tanteo en los casos de que se trate de enajenar un bien declarado de interés cultural (o incluido en el Inventario General al que se refiere el artículo 26 de la misma ley), imponiendo al propietario o titular la obligación de notificar su propósito de enajenación previamente a dicha Administración declarando el «precio y condiciones» en que se proponga realizar la enajenación, como a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que igualmente establece sendos derechos de tanteo y retracto sobre tales bienes a favor de la Generalitat de Valencia y del Ayuntamiento respectivo, en los concretos términos previstos en los artículos 22 y 23 de la citada ley. El debate que da lugar al recurso ahora analizado se centra en el derecho de tanteo que reconocen estas normas al Ayuntamiento en cuyo término municipal se localizan los bienes afectados, lo que obliga a un examen particular de los citados preceptos. El artículo 23 de la misma ley (en la versión dada tras su reforma por la Ley 5/2007, de 9 de febrero), establece que «no se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión, mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura».

La cuestión por tanto se centra en si es admisible o no la notificación llevada a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo, siendo así que, según resulta de la documentación aportada, el destinatario (en este caso el Ayuntamiento de Vila-real) la recibió efectivamente. La respuesta solo puede ser afirmativa de conformidad con la doctrina del Tribunal Constitucional y de la aplicación que de la misma ha hecho este Centro Directivo. Este mismo criterio es el que resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en un supuesto próximo cual es el de la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada que a los efectos del correspondiente derecho de tanteo prevé el artículo 25.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Como resulta de las sentencias citadas y de la Resoluciones de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 3 de junio de 2013 y 27 de noviembre de 2017, entre otras), el artículo 31 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y Liberalización de los Servicios Postales, señala como requisitos para que la comunicación produzca sus efectos a través de la oficina de Correos, que en la cabecera de la primera hoja del documento que se quiera enviar, se hagan constar, con claridad, el nombre de la oficina y la fecha, el lugar, la hora y minuto de su admisión. Estas circunstancias deberán figurar en el resguardo justificativo de la misma. A mayor abundamiento, debe señalarse que el artículo 22.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, no impone al propietario la obligación de notificar su propósito de venta de los inmuebles a que alude (los incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, o respecto de los que se hubiera iniciado expediente de inclusión) al Ayuntamiento correspondiente al término municipal en que se encuentre el inmueble, sino exclusivamente a la Generalitat valenciana.

El segundo de los defectos que, a juicio del registrador, impiden la inscripción solicitada consiste en que «las condiciones notificadas a efectos del tanteo y las recogidas en la escritura de venta ahora calificada son distintas en algún punto (en concreto en la cláusula de imputación

de gastos y tributos)». Sin prejuzgar ahora si la coincidencia entre las condiciones notificadas para la enajenación pretendida y las efectivamente pactadas en el contrato de compraventa debe ser total y absoluta, y si dicha coincidencia debe proyectarse sobre todas las condiciones y estipulaciones del contrato o más bien ceñirse a las «condiciones esenciales», las posibles divergencias que puedan existir solo serán relevantes a los efectos de entender mal realizada la notificación en el caso de que las notificadas sean más onerosas que las finalmente incorporadas al contrato.

Los tanteos y retractos legales, como ha señalado la doctrina científica, son limitativos del derecho de dominio. Por ello los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva, si bien más recientemente, la Sentencia número 450/2012, de 11 de junio, en relación con los tanteos y retractos arrendaticios ha defendido un criterio de interpretación estricto, y no restrictivo. Son por tanto derechos potestativos (al conferir la facultad de adquirir el dominio, u otro derecho real, mediante la declaración de voluntad del titular) y de carácter real, pues sujetan a la cosa frente a todos, incluyendo al propietario gravado sobre el que pesa la carga, en caso de que pretenda enajenar el bien, de ofrecerla antes al titular del derecho de tanteo a fin de que pueda adquirirla. Su libertad contractual se limita a la decisión de contratar o no contratar (al modo de los contratos de adhesión), no a negociar, ni menos a determinar unilateralmente, las condiciones del contrato que han de ser las ya negociadas entre el propietario y el tercero a quien se dirigió la inicial oferta. Lo que no impide que, si el propietario lo acepta, puedan variarse tales condiciones, pero ello será fruto de una aceptación voluntaria por parte del propietario vendedor, sin que el titular del derecho de tanteo pueda imponer tal negociación o dejar en suspenso indefinidamente el poder de disposición del propietario.

Frente a las normas generales sobre contratación pública prevalece, conforme al aforismo «*lex specialis derogat generali*», las normas que en materia de tanteo y retracto establecen la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, como norma aplicable al presente supuesto, cuyo artículo 22, apartado 2, en su versión actual resultante de la modificación introducida por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, establece que el derecho de tanteo puede ejercitarse dentro de los dos meses siguientes a la notificación por el Ayuntamiento (o por la Generalitat cuyo derecho es preferente, si bien en el caso objeto del presente expediente ha renunciado al mismo) «obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión». En caso de que el titular del derecho de tanteo no acepte las condiciones notificadas y pretenda modificar el precio o cualquier otra condición del contrato, no podrá entenderse perfeccionado el contrato de compraventa al faltar el concurso de voluntades que exige el ordenamiento jurídico. Esta misma fundamentación es la que en el presente caso lleva a la estimación del recurso en la medida en que resulta patente a la vista de la documentación incluida en el expediente que en ningún momento la entidad propietaria de los inmuebles vendidos ha aceptado la modificación en las condiciones de pago del precio (en particular su aplazamiento durante cuatro años o el otorgamiento de una financiación alternativa «ad hoc») que pretende el Ayuntamiento (vid. acta de requerimiento otorgada el día 15 de mayo de 2016), como igualmente resulta diáfano que tampoco el Ayuntamiento que pretender ejercer su derecho de adquisición preferente ha aceptado la oferta legal de venta en cuanto a las condiciones esenciales del precio y la forma de pago del mismo.

Incluso en el caso de que se entienda viable el derecho de retracto en las circunstancias del presente supuesto de hecho (lo que aquí no se prejuzga), lo cierto es que ni el artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria presupone necesariamente una excepción al principio de fe pública registral, ni puede calificarse de claudicante una titularidad inscrita por el hecho de que

esté expuesta al ejercicio de las facultades administrativas exorbitantes que la ley reconoce a las Administraciones Públicas (como puede ser la de expropiación forzosa), y menos en un supuesto en que la causa de la posible resolución (derivada del régimen especial de bienes de interés cultural de las fincas vendidas) consta explícitamente en el Registro. Habiéndose notificado en debida forma la pretensión de enajenar las fincas y sus condiciones, habiendo transcurrido el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo por la Administración titular sin que por parte de ésta se haya procedido a la aceptación de la oferta comunicada y al pago del precio en la cuantía y plazo convenido, y sin perjuicio del ejercicio de las acciones judiciales que las partes puedan entender que les asisten para la defensa de sus derechos, no cabe que en sede registral se proscriba el acceso al Registro de una venta cuya validez no se niega y cuya eficacia registral está condicionada (además de al resto de los requisitos objeto de calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria) a la práctica de una notificación (de la pretensión de enajenación) que ha sido acreditada suficientemente en el presente caso, por lo que no puede mantenerse una calificación que conduce a mantener por tiempo indefinido una discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, al impedir la publicidad de un título traslativo del dominio generador de una mutación jurídico-registral válida, originando así una inexactitud registral que ha de rectificarse precisamente mediante la inscripción de tal título (artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3261.pdf>

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)

Registro de Markina-Xemein

PROPIEDAD HORIZONTAL: ELEMENTOS PROCOMUNALES

La Resolución de 4 de octubre de 2013 establece que: «El artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal, para negar la procedencia de la acción de división, se refiere a la pro indivisión sobre un piso o local determinado que haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios; y sobre esta norma se ha basado la posibilidad de configuración del denominado departamento «procomunal» o «pro-común». La misma resolución puntualiza los requisitos estructurales precisos para que la especialidad del régimen acceda al folio particular de una finca, incluyendo entre los mismos: «—y además del carácter pro indiviso de la adquisición— debe entenderse necesario detallar tanto la determinación de la cuota o proporción en que dicho elemento se adquiere por los propietarios —por ejemplo, en proporción a su respectiva cuota en los «elementos, pertenencias y servicio comunes» a los que se refiere el artículo 3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal—».

En definitiva, lo relevante es la configuración que resulta del Registro y las consecuencias jurídicas que de ello se derivan (artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Y estas no pueden ser otras que la necesaria concurrencia del consentimiento individual de quienes aparecen en la inscripción como titulares del dominio para proceder a la práctica del asiento de transferencia solicitado, de conformidad con las reglas del Código Civil para los actos de disposición sobre bienes en condominio (artículo 397).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3262.pdf>

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)

Registro de Valencia n.º 3**PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS**

Con carácter previo hay que recordar, como ha declarado reiteradamente este centro directivo (última Resolución de 11 de diciembre de 2017) que, a tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso solo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones o en el propio recurso.

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. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) 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. Por tanto, 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. A todo ello ha de añadirse el cumplimiento de las limitaciones resultante de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

El registrador, como ha señalado la Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no solo 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. En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad, como se ha avanzado, no se incluye la expresión de motivo, causa o finalidad alguna de la misma.

Igual suerte desestimatoria merece el recurso en relación con la denegación de la certificación respecto de las dos parcelas que no han podido ser localizadas ni identificadas con finca registral alguna con arreglo a los datos identificativos aportados por el recurrente. Como ha declarado este Centro Directivo (vid. Resolución de 25 de noviembre de 2016), resulta de todo punto necesaria la adecuada concreción del bien sobre el que se pretende obtener la publicidad, de tal manera que el registrador pueda dar cumplimiento a su deber de calificación respecto del interés legítimo. A tal determinación se refiere el párrafo quinto del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria. La solicitud objeto de calificación no contiene dato alguno que permita conocer de manera directa e inequívoca a qué inmuebles se estaba refiriendo.

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)

Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 4

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL VIUDO LEGITIMARIO EN LAS OPERACIONES LIQUIDATORIAS Y DISPOSITIVAS DEL PATRIMONIO DEL CAUSANTE

Como bien señala el registrador, es necesaria la intervención de la viuda en la liquidación de la comunidad posganancial como parte de la comunidad hereditaria del difunto. Pero lo es en su condición de legitimaria de la herencia, lo que difiere de las alegaciones de los recurrentes que entienden que lo es en su condición de legataria. La especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos. En consecuencia, mientras exista dicha comunidad posganancial del fallecido, son aplicables las normas generales de la comunidad de bienes (ex artículo 406 del Código Civil) por lo que no pueden realizarse actos dispositivos sobre bienes de la herencia sin el consentimiento unánime de todos los partícipes (ex artículo 397 del Código Civil). Siendo que es necesaria la intervención de los legitimarios y legatarios de parte alcuota en la partición de la herencia, es nula la realizada sin ella.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3264.pdf>

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)

Registro de Sepúlveda-Riaza

PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se descubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Aunque la modificación del número de policía no requiere acudir a este expediente (según prevé el apartado 2 del artículo 201), no cabe duda que en la tramitación del mismo podrá acreditarse tal modificación, junto a las demás rectificaciones descriptivas que se pretendan. No cabe duda que la coincidencia en los datos de situación de la finca que se pretende rectificar con los de otra que ya esté inscrita puede justificar las dudas de identidad por una posible invasión de finca colindante. Ahora bien, en el presente caso no resulta de la nota de calificación cuál sea la finca que se ve afectada, ni en qué modo o quién sea el titular que pueda verse afectado a los efectos de intervenir el procedimiento en defensa de sus derechos, si es que se viera perjudicado por la rectificación pretendida.

La constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tiene unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo).

En cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, conforme a los arts. 201 y 203 LH, el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

En cuanto al defecto de falta de coincidencia de la descripción de la finca con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, el apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, al regular las particularidades del procedimiento de rectificación de descripción de fincas contempla específicamente el supuesto de aportación de representación gráfica alternativa, tal y como ocurre en el presente supuesto, prescribiendo que en tales casos el notario debe proceder conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Cuestión distinta es que, una vez cumplimentados debidamente por el notario los trámites reseñados en el anterior fundamento, se proceda por el Catastro a practicar las rectificaciones que correspondan en el parcelario catastral. En el caso concreto del expediente del artículo 201, la letra d) de su apartado 1 prevé expresamente como particularidad la posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa, a diferencia de lo que ocurre con el supuesto de la inmatriculación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3265.pdf>

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 09 DE MARZO DE 2018)

Registro de Paterna n.º 2

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Este Centro Directivo ha reiterado (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), que 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.

Uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro. Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación.

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/09/pdfs/BOE-A-2018-3335.pdf>

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)

Registro de Madrid n.º 20

OBRA NUEVA: ADMISIBILIDAD DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE COMO SUSTITUTIVO DE LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA

Para comenzar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa. En segundo

lugar, es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, fundamento jurídico 5, y 164/2001, de 11 de julio, fundamento jurídico 4). Sin embargo, la asunción por la Comunidad Autónoma de competencias exclusivas en materia de urbanismo no autoriza a desconocer las que asisten al Estado en virtud del artículo 149.1 de la Constitución Española. La reciente Sentencia número 143/2017 del TC ha confirmado que la competencia estatal para fijar las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas justifica que se prevea en la legislación estatal algún tipo de intervención administrativa en relación con los usos edificatorios.

En el ámbito de la normativa estatal sustantiva, que estudian tanto la registradora que califica como la sustituta, por considerarla directamente aplicable, si bien por remisión de la norma autonómica, debe atenderse a la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, que responde a la finalidad positiva de adoptar unos fines y orientaciones generales en el plano de la reactivación económica, estableciendo un mínimo común denominador para todo el Estado que garantice a las empresas un marco de seguridad jurídica y de unidad normativa en todo el territorio. Más en concreto, el artículo 2 de la Ley 12/2012: «1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 metros cuadrados (umbral de superficie modificado en dos ocasiones)». Permitiendo la ampliación por parte de las comunidades autónomas del umbral de superficie, del catálogo de actividades y otros supuestos de inexigibilidad de licencias, así como establecer regulaciones sobre estas mismas actividades con menor intervención administrativa –cfr. disposición final décima–.

La normativa madrileña parte de la normativa estatal para introducir un régimen particular de intervención administrativa en las actividades de comercio minorista y de determinados servicios, caracterizado por su flexibilidad, utilizando para ello títulos administrativos habilitantes ya contemplados en la normativa básica administrativa, en particular, la declaración responsable –artículos 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local–. La novedad estriba en la aplicación de tal figura no solo en la habilitación de usos y actividades, sino en el propio acto de edificación cuando su destino sean las actividades mencionadas.

Partiendo de la aplicación al presente supuesto de la ley autonómica, la Ley 2/2012, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, procede analizar la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid cuya aplicabilidad se cuestiona en la nota de calificación. Conforme a la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, el día 28 de febrero de 2014, puede distinguirse entre la licencia de la edificación y las licencias para acomodar el edificio a las actividades económicas que se realizan en él, siendo solo estas últimas las que pueden ser sustituidas por declaración responsable.

En el presente caso, se declara una obra nueva terminada sobre finca descrita como parcela urbana con uso característico comercial. Se describe la obra terminada como edificio destinado a comercio alimentario en tres plantas, sótano, acceso y primera, la superficie construida total es de 4.123,28 metros cuadrados. De las anteriores circunstancias resulta que la obra va a destinarse a una actividad comercial minorista que queda incluida, en principio, en el ámbito de aplicación de la Ley y la Ordenanza municipal en los términos que define el artículo 14.2.a) de la Ordenanza, en relación al artículo 2.1 de la Ley autonómica.

Resulta obligado proceder a la interpretación de los preceptos estatales que regulan los requisitos de inscripción de declaraciones obra nueva, en particular el artículo 28 de la vigente Ley de Suelo estatal, en relación con la normativa de aplicación. Este precepto exige la acreditación de un acto administrativo de conformidad, aprobación o autorización, lo que no puede equipararse a la mera declaración responsable, que carece de naturaleza de acto administrativo y difiere el control de la Administración a un momento posterior, sujeta a eventual declaración administrativa de ineficacia, sin que ello implique valorar la eficacia y ejecutividad inmediata que dicho título tenga reconocido en la realidad extrarregistral por la normativa aplicable, particularmente, respecto a la ejecución de obras destinadas a la implantación de actividades económicas. Por el contrario, tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, se exige, además, «el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna».

Es decir, se parte de la diferencia entre: el acto de edificación, que requiere acto administrativo expreso de autorización o aprobación, y no admite declaración responsable; y, las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación ya finalizada reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, que sí permite su sustitución por la declaración responsable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3647.pdf>

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

Registro de Madrid n.º 13

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS

RECURSO GUBERNATIVO: VALOR DEL INFORME QUE EMITE EL REGISTRADOR

El Tribunal Supremo tiene declarado con ocasión de pronunciarse sobre la legalidad del artículo 332 del Reglamento del Registro Hipotecario (vid. Sentencias citadas en el «Vistos») que la dicción del artículo 222 de la Ley Hipotecaria no deja lugar a dudas sobre la obligatoriedad de los registradores de poner de manifiesto, no solo el contenido, sino los libros mismos que integran parte de su archivo como forma diferenciada de publicidad frente a la manifestación por medio de nota simple o por medio de certificación. Ahora bien, esta misma jurisprudencia ha puesto de manifiesto que la obligatoriedad no empece el cumplimiento de otras obligaciones del registrador relativas a limitar el contenido de la publicidad a la parte necesaria y solo a las personas que acrediten un interés legítimo.

Por tanto, la doctrina del Alto Tribunal reconoce la confluencia de distintas obligaciones en la persona del registrador a la hora de manifestar los libros que forman parte de su archivo, obligaciones que pueden parecer contradictorias lo que exige la necesidad de cohesionarlas a

fin de que la prestación del servicio se haga en la forma ordenada por la ley sin merma de los especiales deberes que el propio ordenamiento atribuye a los registradores respecto al deber de custodia, conservación e integridad de los libros a su cargo (artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario) así como al contenido de la publicidad. En definitiva la interesada tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés, pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción, y no de todo, sino solo en la parte necesaria para satisfacer el interés legítimo de la solicitante.

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, sostiene la Dirección General ha exigido que sea 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 de publicidad se indica que la certificación se solicita para el ejercicio de la acción de rescisión por lesión y la de complemento, pretendiendo conocer la interesada el dato del precio de compraventa para valorar la viabilidad de dichas acciones. Toda vez que resulta acreditada ante la registradora la condición de heredera de la solicitante, según resulta de los propios asientos del Registro, el interés legítimo queda acreditado, ya que, además, se pretende el ejercicio de acciones judiciales que la Ley reconoce a quien ostenta tal cualidad. No procede hacer ningún pronunciamiento acerca de lo expresado en el informe, ya que es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3648.pdf>

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)

Registro de Oviedo n.º 5

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR

Como ha tenido ocasión de manifestar este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 28 de noviembre de 2013 y 5 de septiembre de 2016), como principio general, se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial. Ahora bien, la obligatoriedad de los pactos contractuales (cfr. artículos 1091 y 1258 del Código Civil) implica que cualquier alteración de su contenido requiera para su eficacia el consentimiento de todos los que en él fueron parte (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 1998 o 19 de diciembre de 2002). La escritura de aclaración y complemento de la de donación

supone que estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, debiendo ajustarse este nuevo otorgamiento a las reglas generales de prestación del consentimiento negocial contenidas en los artículos 1254, 1258, 1259, 1261 y 1262 del Código Civil, exigiéndose en consecuencia el concurso del donante en la escritura de aclaración y complemento, o su ratificación posterior, conforme al citado artículo 1259 del Código Civil, debiendo desestimarse el recurso en este punto.

Del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que debe existir identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto, identidad que se refiere exclusivamente a la descripción de la finca.

Siguiendo la doctrina contenida en la Resolución de 1 de febrero de 2017, en el presente caso, podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien complementado el título inmatriculador con acta de notoriedad autorizada conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de modo que será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

Finalmente, en cuanto a la alegación del recurrente relativa a que el citado documento fue objeto de inscripción en otro Registro de la Propiedad, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3649.pdf>

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)

Registro de Xirivella

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR EL CONTADOR PARTIDOR

Reiteradamente ha señalado este Centro Directivo –cfr. Resoluciones de 27 de diciembre de 1982, 19 de septiembre de 2002, 21 de junio de 2003, 13 de octubre de 2005, 20 de julio de 2007 y 4 de octubre de 2017, entre otras– que la partición realizada por el contador-partidor no requiere el consentimiento de los herederos, aunque sean legitimarios, siempre que actúe dentro de sus funciones, las cuales no se alteran por la comparecencia de alguno de los herederos, ni siquiera por la concurrencia de todos ellos si el testador hubiera ordenado la intervención del contador-partidor incluso existiendo un acuerdo de los herederos respecto de la forma de realizar la partición. Por lo demás, debe recordarse que, como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 11 de julio de 2013, solo cuando la intervención conjunta de los herederos junto con el contador-partidor no se limite a aceptar la herencia, la intervención de aquellos introduce un factor que altera el carácter unilateral que tiene la partición practicada por contador-partidor, transformándola en un verdadero contrato particional y haciendo, por tanto, necesaria la intervención de todos los interesados en la herencia.

La asignación de todos los bienes de la herencia a uno de los interesados imponiéndole la obligación de pagar los derechos correspondientes a los otros interesados en metálico supone transformar los derechos de estos que de cotitulares de la masa hereditaria con cargo a la que, previa liquidación, han de satisfacerse sus derechos, pasan a ser titulares de un derecho de crédito frente a otro de los partícipes. Y ello implica un acto de disposición admisible en el caso de ser los interesados con facultades de libre disposición de sus bienes los que lo convinieran (cfr. artículo 1058 del Código Civil), pero que no puede entenderse comprendida entre las de partir que al contador-partidor le vienen asignadas por la ley en su condición de tal. Otro tanto cabría decir del derecho de los legitimarios, intangible no solo en el aspecto cuantitativo sino también en el cualitativo que no puede el contador-partidor cambiar por un crédito frente a los herederos so pena de desvirtuarlo completamente.

Por otra parte, la restrictiva expresión «la simple facultad de hacer la partición» que contiene el artículo 1057 del Código Civil se interpreta con flexibilidad de suerte que se incluyan entre las facultades del contador-partidor aquellas que hayan de ser presupuesto para el desempeño de esa función de contar y partir. En este sentido debe entenderse que puede proceder a liquidar junto con el cónyuge viudo la disuelta sociedad de gananciales, a inventariar y valorar los bienes relictos y fijar, cuantificándolos, los derechos de los interesados sobre la masa relicta, con sujeción al testamento y la ley, aceptando por tanto las disposiciones del testador por las que dé por pagados de sus derechos legitimarios a sus herederos forzosos o aquellas por las que ordene que del haber correspondiente a los legitimarios se descuente lo que en vida han percibido estos del testador. Esto último es lo que ocurre en el presente caso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3650.pdf>

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)

Registro de Berja

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Resulta evidente que el recurso no puede prosperar. Como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, 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». La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Es cierto que esta Dirección General ha reiterado (cfr. las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 19 de junio de 2010, 7 de marzo de 2011 y 16 de octubre de 2016), que cuando la rectificación de errores o inexactitudes se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados, no es necesario acudir al procedimiento general de rectificación registral ni inexcusable la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la rectificación la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido.

Lo que no puede pretender la recurrente es que el registrador en su calificación, o esta Dirección General en alzada, se pronuncien y califiquen la existencia de delitos cuyo conocimiento

está reservado constitucional y legalmente, a los tribunales de Justicia (vide Resoluciones de 8 de febrero de 1996, 14 de julio de 1998, 22 de febrero de 2000 y 18 de enero de 2003).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3651.pdf>

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)

Registro de Villaviciosa de Odón

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA FINCA EN LOS DOS TÍTULOS

Cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por ello 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. Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la ley, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3892.pdf>

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)

Registro de San Miguel de Abona

HERENCIA DE UN BRITÁNICO: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO

Como es sabido, las herencias abiertas desde el día 17 de agosto de 2015, en que entró en aplicación el Reglamento (UE) n.º 650/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012. Como regla general, la ley aplicable a la sucesión mortis causa de causante es la Ley del país de su última residencia habitual. Sin embargo, esta regla general cede cuando el causante ha elegido como ley aplicable a su sucesión mortis causa, su ley nacional (artículo 22 del Reglamento Europeo de Sucesiones), caso en el que se existe una sustitución normativa en favor de la designada en la *professio iuris*.

A la disposición de última voluntad le es aplicable por tanto el régimen transitorio del Reglamento, concretamente el artículo 83.2 «cuando el causante hubiera elegido, antes del 17 de agosto de 2015, la ley aplicable a su sucesión, esa elección será válida si cumple las condiciones

establecidas en el capítulo III (ley aplicable) o si cumple las condiciones de validez en aplicación de las normas de Derecho internacional privado vigentes, en el momento en que se hizo la elección, en el Estado en el que el causante tenía su residencia habitual o en cualquiera de los Estados cuya nacionalidad posea», párrafo que debe ser interpretado en los términos expuestos. Sin embargo, no cabe olvidar la remisión genérica que el artículo 83.2 realiza al capítulo III, relativo a la ley aplicable, en relación a sus condiciones de ejercicio, que junto a la identidad de razón y la finalidad de la norma conduce a entender que la *professio iuris* transitoria también excluye el reenvío.

Por otra parte, admitida la *professio iuris* en período transitorio (tácita, ya que entonces no podría ser expresa, al no ser admitida por la ley española) carece de relevancia que la escritura calificada no realice una evaluación de la vida del causante a fin de establecer su residencia habitual relevante a efectos sucesorios. Pese a ello es necesario recordar que las escrituras notariales que documenten sucesiones internacionales deben, al establecer un obligado juicio sobre la residencia del causante –cuando ésta sea la ley aplicable–, tener presente el considerando 23 del Reglamento Europeo de Sucesiones que constituye el elemento normativo de referencia.

La aplicación de la *professio iuris* tácita transitoria al supuesto, hace por último irrelevante la referencia en el expositivo I del título calificado al domicilio del causante en el momento del fallecimiento. La residencia habitual del causante no tiene por qué coincidir con su domicilio tal como es entendido en nuestra legislación nacional, no siendo este un concepto relevante en el Reglamento.

El denominado Probate Service, es parte del sistema de tribunales en Inglaterra y Gales, y su función es la expedición de los denominados Grant of Representation, que confieren al representante del caudal relicto (estate representative) un derecho legal para encargarse del patrimonio relicto. Este sistema se funda en la necesidad de que exista un liquidador característico de aquel Derecho en el que los herederos no subentran en la posición jurídica de su causante. De todo lo anterior se deduce que el ejecutor es la clave del sistema de liquidación sucesoria particular de aquel ordenamiento. La *lex rei sitae* conlleva que los procedimientos necesarios para la transmisión de los inmuebles, una vez establecida la sucesión *mortis causa* (artículo 1 del Reglamento Europeo de Sucesiones) se determine por la ley del lugar de situación de los inmuebles con las necesarias adaptaciones. De este precepto resulta con claridad que en nada se hace preciso, en este concreto supuesto que se examina, conforme al ordenamiento español y pese a no existir reenvío al mismo, la designación de un ejecutor por el Probate Service británico, institución referida a la liquidación de bienes en Reino Unido.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3893.pdf>

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)

Registro de l'Hospitalet de Llobregat n.º 1

TUTELA: NECESIDAD DE SUBASTA PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES DEL TUTELADO

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DEL ESTADO EN CATALUÑA

En este expediente se han aplicado y alegado tanto normas de Derecho catalán como normativa estatal (básicamente, incardinadas en la legislación procesal, que es competencia exclusiva

del Estado, y sin olvidar que las tutelas constituidas con anterioridad a la entrada en vigor del libro II del Código Civil de Cataluña se rigen por el Código Civil español). Por ello, resulta competente esta Dirección General de los Registros y del Notariado para pronunciarse sobre el fondo del recurso.

Toda enajenación de bienes de una persona con capacidad modificada judicialmente posterior al 23 de julio de 2015 debe llevarse a cabo por los trámites del capítulo VIII de la Ley 15/2015, lo que conduce a la aplicación de la norma del artículo 65. 6. Tratándose de un supuesto previo a la aplicación de la norma –por serlo la tramitación del expediente judicial, por más que la escritura pública cuya inscripción se solicita sea posterior– la exigencia de la pública subasta –en los términos autorizados judicialmente– es incuestionable, lo es antes y después de la entrada en vigor de la Ley 15/2015. 7. Antes de la aplicación de la Ley 15/2015, podría ser posible apartarse de esa exigencia de la pública subasta tal como ha reconocido reiterada jurisprudencia de las Audiencias Provinciales que se citan en los «Vistos». Pero era al propio juez, como se desprende con absoluta claridad de esa jurisprudencia, al que se atribuye esa competencia y no a los solicitantes de la autorización.

La autorización para la venta se concede por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de L'Hospitalet de Llobregat (auto número 60/2013, de 25 de enero), en un procedimiento en el que se insta, por la misma representación procesal, la venta de esa concreta participación indivisa y la de las de otros dos incapacitados y representados por sus padres, concediéndose por dicho Juzgado conjunta y unitariamente para todos ellos, sin indicar precio (ni postura mínima para subasta) y fijando el siguiente requisito: «Todo ello, bajo la condición de tenerse que acreditar en este Juzgado y en el plazo más breve posible a la enajenación de dicho inmueble, que el precio de la misma se destinó al beneficio exclusivo de los incapaces». No tendría ningún sentido que se diera un tratamiento diferente a personas que están en una misma situación. Si la parte correspondiente a los representados por sus padres no se les exige subasta, tampoco será exigible al tutor. En otro orden de cosas, y por lo que se refiere a la objeción de la nota referida al tiempo transcurrido entre el auto y la escritura, tiene razón la recurrente cuando afirma que no existe norma alguna que establezca una limitación temporal para la eficacia de las autorizaciones judiciales de venta, por lo que la calificación impugnada rebasa el ámbito que claramente delimita el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en sede de calificaciones de documentos judiciales.

Al tiempo de otorgarse la compraventa (29 de marzo de 2017), al igual que en la actualidad, el procedimiento de desamparo de los menores, la asunción de las funciones tutelares por parte de la Generalitat de Catalunya y la suspensión de la potestad parental, de acuerdo con la normativa aplicable, estas funciones comprenden las mismas facultades que la tutela ordinaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3894.pdf>

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)

Registro de Lepe

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: BIENES INSCRITOS A FAVOR DE CÓNYUGES EXTRANJEROS CONFORME AL ARTÍCULO 92 RH

Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 15 de julio de 2011, tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a

una ley extranjera, la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. Por ello en tales casos, y de lege data, la legitimación registral no se extiende a cuál sea el régimen matrimonial aplicable, lo que obliga a una acreditación «a posteriori» del Derecho extranjero.

Ahora bien, en el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico-matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. La aplicación de la legislación portuguesa queda sometida necesariamente a su acreditación ante la registradora ya que, al igual que en el ámbito procesal, el Derecho extranjero ha de ser objeto de prueba (cfr. artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), también lo ha de ser en el notarial y registral. La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia.

En el presente caso se trata de determinar si es necesario o no haber demandado y requerido de pago a la esposa del demandado para poder inscribir un decreto de adjudicación de finca como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro.

No desvirtúa las conclusiones anteriores el hecho, alegado por el recurrente, de que previamente se haya inscrito la compraventa a favor del demandado con subrogación en la carga hipotecaria que gravaba el inmueble, pretendiendo ver en ello (en cuanto a la subrogación hipotecaria) un acto de disposición que en su momento no fue objeto de reparo por parte del registrador. Tampoco desvirtúa las conclusiones anteriores el hecho de que en el cuerpo de la inscripción al tiempo de identificarse al comprador se haga constar entre sus circunstancias personales las relativas a su condición de «(...) mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, vecino de Lisboa –Portugal– (...) de nacionalidad portuguesa (...)».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3895.pdf>

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)

Registro de Cartagena n.º1

SENTENCIAS DECLARATIVAS: REQUISITOS PARA CANCELAR ASIENTOS REGISTRALES

Siendo evidente que el registrador no es competente para suplir las facultades del tribunal para determinar, completar o aclarar el contenido del fallo de su sentencia, y menos para rectificar o modificar por la vía de su despacho registral una ejecutoria judicial firme que claramente excluye la afectación a los derechos del actual titular registral del dominio de la finca hipotecada al afirmar su condición de adquirente de buena fe, declaración judicial que no puede ser cuestionada ni desconocida ni por el registrador ni por este Centro Directivo, atribuyendo un efecto

cancelatorio de titularidades inscritas a una sentencia judicial cuyo pronunciamiento de nulidad no puede tener tal eficacia por afectar a derechos adquiridos por terceros de buena fe, pues si bien es cierto que conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria la rectificación del Registro podrá llevarse a cabo mediante resolución judicial cuando «la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento», también lo es que el mismo artículo prescribe en su último párrafo que «en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto». En el caso de este expediente los titulares registrales fueron emplazados en el procedimiento como parte demandada, y el resultado del procedimiento fue una declaración judicial de desestimación expresa de la demanda respecto de los mismos por su condición de «tercero de buena fe». Si la conclusión anterior resulta predicable respecto de la pretensión de la recurrente en relación con la finca 67.313, que fue objeto del gravamen hipotecario ejecutado, igualmente lo es respecto de la finca 67.311 que no fue objeto de hipoteca pero que se vio afectada por la ejecución como consecuencia de la insuficiencia del precio de remate para la satisfacción del total de la deuda perseguida.

Como resulta del artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las sentencias declarativas y constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido. Pero para que tal cosa sea posible en relación al Registro de la Propiedad es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y, por lo que ahora se discute, si no hacen referencia ni al asiento concreto a cancelar, ni del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual o cuales son los asientos incompatibles, y ni siquiera se identifica ni alude a la finca registral cuyas titularidades se pretenden cancelar, no pueden entenderse integrados dichos requisitos. Como ha afirmado la reciente Resolución de esta Dirección General de 28 de septiembre de 2017, el principio de especialidad o determinación impone que sólo puedan acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial y, además, de conformidad con el principio registral de rogación que no sólo condiciona la actuación del registrador en el sentido de que debe limitarse a inscribir cuando se le solicita, sino que también ha de ceñirse a lo interesado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3896.pdf>

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR

La cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en su regla 2ª. Como ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 14 de septiembre de 2016 o 18 de abril de 2017) el eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada

en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

En los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración.

En el presente caso, el dato de que la finca invade en parte el dominio público marítimo-terrestre, resulta con claridad de varias fuentes distintas, y todas ellas concordantes. Y sin que por otra parte competa al registrador poner en duda los términos del certificado o el valor del deslinde al que se refiere el mismo, tal y como pretende el recurrente, ni sea el recurso contra la calificación el medio adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa o del deslinde en que se fundamenta.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4278.pdf>

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Registro de Tui

INMATRICULACIÓN: RECONOCIMIENTO DE DOMINIO ADQUIRIDO POR USUCAPIO EN UN ACTO DE CONCILIACIÓN
TÍTULO INSCRIBIBLE: ACTO DE CONCILIACIÓN

Es objeto de este expediente decidir si puede procederse a la inmatriculación de una finca en virtud de auto judicial aprobatorio de la avenencia alcanzada entre las partes en un procedimiento de conciliación instado ante el juez de Paz, siendo el título material de adquisición la usucapión extraordinaria ganada por una de las partes.

Como uno más de los medios inmatriculadores recogidos ahora por la nueva regulación, añade el número 5.º del artículo 204 de la Ley Hipotecaria el siguiente: «En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo». Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 2008 y 29 de octubre de 2015 han admitido la sentencia recaída en procedimiento declarativo como título inmatriculador. Debe advertirse, en cuanto al supuesto planteado y objeto de este recurso, que no estamos en presencia de una sentencia dictada en juicio declarativo –a que se refiere el número 5.º del artículo 204 de la Ley Hipotecaria–, sino ante un auto aprobatorio de

la avenencia alcanzada entre las partes en un procedimiento de conciliación instado ante el juez de Paz.

El Tribunal Supremo, en una Sentencia de su Sala Primera de 5 de noviembre de 1976 (confirmada por otra de esa misma Sala de 31 de octubre de 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 artículo 1261 en relación con el artículo 1300 del Cc, pudiéndose en caso contrario impugnar dicha validez mediante el ejercicio de la acción de nulidad (...)». 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.

Esta Dirección General ha reiterado (por todas, Resoluciones de 31 de julio de 2014 y 2 de septiembre de 2016), la necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y la necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, presumir su existencia. Es doctrina consolidada de esta Dirección General, que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria). De acuerdo con la doctrina expuesta, es evidente que cuando la usucapión se declara judicialmente, aun habiéndose allanado una de las partes, no estamos ante un negocio abstracto ni un mero reconocimiento de dominio, sino que estamos ante una adquisición con una causa, cual es la prescripción extraordinaria ganada por una de las partes intervinientes. Sin embargo, en el supuesto de este expediente tal declaración no se produce, pues el auto judicial es consecuencia de la avenencia entre las partes en procedimiento de conciliación ante el juez de Paz, que tiene carácter contractual.

En este caso, la conciliación, aun cuando no se ponga en duda la veracidad de lo que en ella declaran los interesados, no implica más que un reconocimiento por parte del demandado de que el demandante es dueño, por lo que, aunque el juez ponga fin a un procedimiento de conciliación, no hay una decisión de fondo sobre la realidad de la usucapión. Tampoco puede, por sí sola, servir para rectificar el Registro de la Propiedad por cuanto como ha reiterado este Centro Directivo, el reconocimiento de dominio no tiene en Derecho español encaje ni en el sistema negocial de transmisión del dominio (que es enteramente causalista), ni en el sistema registral (que a falta de negocio traslativo exige resolución judicial).

Consecuencia de la intervención de los citados fedatarios en la conciliación y dado que el acuerdo final de las partes se va a recoger en un acta intervenida por el funcionario correspondiente, a la misma se le va a reconocer el carácter de documento público y con plena fuerza ejecutiva. Ahora bien, el hecho de que el acta de conciliación que recoja el acuerdo alcanzado tenga la condición de documento público, tal y como sucede en el caso del auto que homologa la transacción, no significa que el acta o certificación expedida sean títulos inscribibles de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por cuanto no todo documento público de manera indiscriminada e intercambiable es título formal inscribible en los términos exigidos en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria y el artículo 33 de su Reglamento.

Por lo que se refiere al tercero de los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación, referido a la falta de expresión de linderos de la finca, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias esenciales de la inscripción de la descripción de la

finca objeto de la misma, con expresión de sus linderos, lo que es reiterado por el Reglamento Hipotecario en sus reglas 2.^a y 3.^a.

En los casos de intervención de una herencia yacente 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 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 hecho de este expediente, del auto resulta que don G. G. G. no presenta ningún documento que acredite su cualidad de administrador de la comunidad hereditaria de doña C. T. R., por lo que del propio documento presentado resulta que no está acreditada de modo suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, de manera que no resulta congruente aprobar la avenencia alcanzada por quien no acredita ser el requerido o requeridos de conciliación (cfr. artículo 100 Reglamento Hipotecario); debiendo, en consecuencia, confirmarse el defecto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4279.pdf>

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Registro de Mijas n.º 3

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR: POSICIÓN DEL TITULAR DE ESTE DERECHO EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA CUANDO TAL DERECHO NO ESTÁ INSCRITO

Como recuerda la Resolución de 19 de enero de 2016 de esta Dirección General (siguiendo la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en Sentencias como las de 14 de enero de 2010 y 6 de marzo de 2015), en primer lugar, 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. 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, en atención al interés más necesitado de protección, aprueba la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores, sin olvidar que «vivirán en compañía de su madre». Esta tesis, habiendo sido defendida inicialmente por este Centro Directivo, ha acabado siendo asumida por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, Sala Primera, en Sentencia de 14 de enero de 2010, dictada con fines de unificación de doctrina y confirmada entre otras por la más reciente de 6 de febrero de 2018.

En la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2015, en un supuesto similar al que es objeto de este expediente, en que la hipoteca se constituyó por su propietario, soltero, sin intervención por tanto de la posterior beneficiaria del derecho de uso, se señaló: «Si tal doctrina se aplica al supuesto objeto del recurso la conclusión debe ser la no oponibilidad de ese derecho de

uso al adjudicatario del bien a consecuencia de su enajenación forzosa en subasta pública.» En conclusión, el hecho incontestable de que el derecho de uso sea inscribible implica la aplicabilidad de los principios reguladores del sistema hipotecario cual es el de prioridad, por lo tanto lo procedente es la purga del derecho de uso, como consecuencia de la ejecución de una hipoteca inscrita con anterioridad.

Conforme a lo anterior, como ya apuntó este Centro Directivo en su Resolución de 23 de marzo de 2015, si tenemos en cuenta la especial relevancia de la vivienda familiar y la finalidad de protección que justifica la concesión del derecho de uso resultante de un proceso matrimonial, debe entenderse que quien lo ostenta ha de ser demandado en el procedimiento de ejecución hipotecaria y requerido de pago, si dicho derecho de uso era conocido por la entidad acreedora o si constaba inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la presentación de la demanda, de manera análoga a lo que se ha mantenido por esta Dirección General, siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional (Sentencia número 79/2013, de 8 abril), en relación con el tercer poseedor de bienes hipotecados (propietario, usufructuario, nudo propietario, titular del dominio directo o útil, cfr. Resolución de 23 de marzo de 2015). En cualquier caso, no constando inscrito el derecho, la correcta intervención de su titular queda circunscrita exclusivamente al ámbito procesal, sin que le alcance la calificación registral en tanto esta implica la defensa del titular inscrito, no de quien ha dado la espalda a la protección derivada del registro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4280.pdf>

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Registro de Castrojeriz-Villadiego

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE A 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. 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.

Por otra parte, en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, esta protección que la ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4281.pdf>

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Registro de Sevilla n.º 12

DERECHO DE TRANSMISIÓN: POSICIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE EN CASO DE RENUNCIA A LA HERENCIA DEL PRIMER CAUSANTE

Debe recordarse, una vez más, que el precepto que dentro de nuestro sistema sucesorio recoge el denominado derecho de transmisión es el artículo 1006 del Código Civil. Los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante. Los transmisarios son llamados a la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y solo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos. Resulta imprescindible combinar los efectos del derecho de transmisión con la coexistencia de legitimarios no herederos como interesados en la herencia del denominado transmitente, a los efectos de exigir -o no hacerlo- su intervención en las operaciones de aceptación y partición de herencia.

En el presente caso, al primer causante le suceden sus herederos abintestato. Fallecido posteriormente uno de esos hijos herederos, y habiéndose cumplido los presupuestos de supervivencia y capacidad, no se produce declaración sobre su adquisición o rechazo de la condición de heredero. Dicho segundo causante designa en testamento a su esposa y a uno de sus hijos como herederos y lega a la otra hija lo que por legítima estricta pudiera corresponderle, sustituyendo a los herederos por sus respectivos descendientes para los casos de premoriencia e incapacidad.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo en la citada Resolución de 22 de enero de 2018, sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por el Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «*ius delationis*» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, debe entenderse en el ámbito práctico que, una vez aceptada la herencia del primer o de los primeros causantes por parte del transmisario, éste pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria, ostentando un derecho abstracto sobre un conjunto de bienes, derechos y deudas procedentes de los indicados finados. Y concluye que 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 expresados en dicha Resolución, 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.

La Resolución de esta Dirección General de 23 de junio de 1986 ya se refirió a la posición de los legitimarios en casos de renuncia del transmisario a la herencia del primer causante, equiparándola a la de un acreedor, de suerte que tales legitimarios podrían acudir al mecanismo del artículo 1001 del Código Civil si la repudiación perjudicaba sus derechos, lo que conduce a la computación del valor del «*ius delationis*» en la herencia del transmitente. Esta Resolución, en la línea seguida por las recientes Resoluciones de 26 de julio de 2017 y 22 de enero de 2018, apunta igualmente en favor de esta tesis el argumento de la mejor protección que con ella se consigue de las legítimas, sin que haya necesidad de contradecir el indudable carácter personalísimo de la opción que implica el «*ius delationis*». Mas, en todo caso, si consta la repudiación de la primera

herencia, nada podrá oponer la registradora al funcionamiento respecto de aquélla del derecho de acrecer en favor de los restantes herederos abintestato del primer causante que aceptaron la herencia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4282.pdf>

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Registro de Móstoles n.º 3

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

La rectificación de los asientos registrales (que están bajo la salvaguardia de los tribunales –artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria–) exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o en su defecto, resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citada en los «Vistos»).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4283.pdf>

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Registro de Zafra

SEGREGACIÓN: PRECEPTIVA INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo en cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

La falta de correspondencia de la representación gráfica aportada relativa a la porción restante con la descripción de resto (según los datos del Registro) impide su incorporación al folio registral sin la previa tramitación del correspondiente procedimiento rectificativo (artículos 9.b), 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 o 7 de septiembre de 2017, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica co-

respondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento. Y ello sin perjuicio de que la representación gráfica del resto de la finca sea exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4284.pdf>

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Registro de Sueca

HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA RESPECTO A LAS NUEVAS EDIFICACIONES

En primer lugar, este Centro Directivo viene rechazando por contraria al límite del artículo 112 de la Ley Hipotecaria, la inscripción del pacto de extensión de la hipoteca a nuevas construcciones y demás objetos a que se refiere el mismo, cuando no se salva la protección del tercero establecida en el citado artículo. Dado el carácter no dispositivo y de orden público de la ejecución hipotecaria y en consecuencia del régimen de responsabilidad de la hipoteca frente a terceros adquirentes del inmueble hipotecado, no cabe admitir modalizaciones convencionales en este ámbito.

La forma de salvar esos derechos del tercer poseedor admite diversas fórmulas, como la referencia expresa a las limitaciones del artículo 112 de la Ley Hipotecaria, la exclusión expresa de la extensión cuando la finca perteneciere a un tercer poseedor, o la restricción expresa de la extensión de la hipoteca únicamente a las construcciones realizadas por el hipotecante deudor o por el adquirente que se subrogue en su lugar; pero no es admisible la inscripción de un pacto de extensión de la hipoteca a las nuevas construcciones y demás elementos referidos sin hacer distinciones o limitándolo sólo parcialmente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4285.pdf>

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Registro de Navalcarnero 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, 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.

En el presente caso a dicho tercero, aun cuando no se le haya demandado inicialmente, se le ha requerido de pago y con ello se le ha concedido la opción de pagar u oponerse, posibilidades que corresponden al demandado conforme al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia el actual titular registral ha tenido posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión en los términos antes indicados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4286.pdf>

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Registro de San Sebastián n.º 3

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 caso objeto de este expediente, ha de confirmarse el defecto impugnado, puesto que del texto del mandamiento y del decreto que se transcribe en el mismo solo resulta que el procedimiento se ha dirigido contra la herencia yacente de doña M. P. N. D., sin que resulte identificado ningún posible heredero, y sin que tampoco se haya producido el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente. Por otro lado, dado que se ha acreditado el fallecimiento del cónyuge de doña M. P. N. D., don J. S. G., ha de confirmarse igualmente el criterio sostenido por la registradora respecto a la necesidad de que sean también demandados sus herederos para que el embargo sea anotable. Así resulta de lo establecido en el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario: «Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4287.pdf>

II.A.34. RESOLUCION DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Registro de San Javier n.º 2

PROHIBICIÓN DE DISPONER: INTERPRETACIÓN ESTRICTA

La única cuestión que se debate en este expediente es si la prohibición de «vender» impuesta en testamento a quienes adquirieron determinada finca como legatarios (sobrinos de la testadora) impide o no donar dicha finca a otras personas.

Las limitaciones a las facultades dispositivas sobre un objeto deben ser objeto de interpretación estricta. En el presente supuesto, como en general en toda prohibición de disposición (absoluta o no) constituida a título gratuito por el testador o donante, se hace preciso analizar otros elementos. El primero es la justa causa. Se indica en la calificación que la causa lícita es que durante una generación el inmueble permanezca en la familia. Esta justificación lícita, en el concepto dominical del Código Civil, sin embargo puede chocar con otros elementos o aspectos. Ante esta situación difícilmente puede entenderse que la prohibición de «vender» impida la extinción del condominio, de común acuerdo o en pública subasta, en los términos de los artículos 400 y 401 del Código Civil –aunque ahora no se prejuzgue– o la posibilidad de renuncia abdicativa que uno o todos los legatarios pudieran hacer de su cuota de propiedad.

Debe prevalecer la interpretación literal de la prohibición de venta, toda vez que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del notario autorizante debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje. Por todas las razones expuestas, no puede prevalecer la interpretación presunta de la voluntad del causante que realiza el registrador en su nota, debiendo considerarse por el contrario que la prohibición inscrita es de carácter limitado y relativo, por lo que no debe extenderse a supuestos no previstos en su tenor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4706.pdf>

II.A.35. RESOLUCION DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Manzanares**PROCEDIMIENTO 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. Es correcta la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Como interpreta la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

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.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación ante la registradora de la condición de titular quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento.

Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, y aunque no con el detalle que sería deseable, resultan identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4707.pdf>

II.A.36. RESOLUCION DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Zafra**SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA GEORREFERENCIADA**

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo,

en cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

La segregación o división (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

La falta de correspondencia de la representación gráfica aportada relativa a esta porción restante con la descripción de resto (según el título y considerando la manifestación sobre la expropiación) impide su incorporación al folio registral sin la previa tramitación del correspondiente procedimiento rectificativo (artículos 9.b), 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 o 7 de septiembre de 2017, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento. Además, como ya señaló este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos» y que alega el recurrente), no constituye defecto el que la finca matriz no tenga la misma superficie en el Registro, pues el único obstáculo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación, sería que no existiera en el Registro superficie suficiente para segregar o que no estuviera identificada dicha matriz, lo que no sucede en este caso.

En cuanto a la falta de coincidencia del paraje o lugar de situación, debe considerarse que en el título se incorporan dos certificaciones administrativas de distintos órganos en las que se relaciona la finca registral, identificada por su número, con las parcelas catastrales en cuestión en las que figura dicho paraje.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4708.pdf>

II.A.37. RESOLUCION DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Barbate

PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: SUPUESTOS ASIMILADOS

Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo, fundamento jurídico 5, y 164/2001, de 11 de julio, fundamento jurídico 4), lo que en el caso de la Comunidad de Andalucía se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué

actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2015, 12 de julio de 2016 y 6 de septiembre y 12 de diciembre de 2017), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En particular, en el marco de la legislación urbanística andaluza el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. 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.

La Ley 6/2016, recoge la disposición adicional decimoquinta, para establecer el régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 y en las que concurren los requisitos previstos en el artículo 183.3, que se regirá por lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, con particularidades que se señalan, como que dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes; además, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesidad en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

De la doctrina de este Centro Directivo puede concluirse que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesidad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos; mas, en otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

En el presente expediente es objeto de transmisión una participación indivisa ya inscrita, si bien se realiza en favor de dos personas que adquieren pro indiviso y por partes iguales. Se

acompaña certificación de innecesaridad de licencia de segregación emitida por el Ayuntamiento de Barbate, en la que se hace constar que la referida participación indivisa ya fue objeto de transmisión sin que por esa Administración se hubiera realizado actuación alguna, y sin que, por caducidad, puedan ya adoptarse válidamente medida alguna de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni de la transmisión proyectada resulte actuación divisoria alguna, por lo que resuelve la declaración de innecesaridad. No coincidiendo el acto objeto de la declaración de innecesaridad con el concreto negocio jurídico objeto de inscripción, que resulta legalmente equiparado a la parcelación, no puede entenderse cumplido el requisito de previa acreditación de declaración de innecesaridad conforme al artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación con los artículos 66 de la Ley urbanística de Andalucía y 8 del Reglamento de Disciplina, sin que quepa por ello hacer valoración alguna respecto a la teoría de los actos propios invocada por el recurrente, a salvo las alegaciones que pueda formular ante el órgano administrativo competente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4709.pdf>

II.A.38. RESOLUCION DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Guadarrama-Alpedrete

EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO: TRÁMITES ESENCIALES

La correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. La necesaria y oportuna calificación registral de estos requisitos ha sido constantemente reiterada por este Centro Directivo.

En todo caso, el trámite más importante del expediente para la reanudación del tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quien en el presente caso no consta ni siquiera que haya sido citado nominalmente, ni en forma personal, ni en forma edictal. Sobre la importancia del escrupuloso respeto y cumplimiento de los trámites previstos para el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, ante examinados, hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en este tipo de expedientes es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada.

Sobre la alegación del recurrente acerca de que, constando fallecido el titular, bastaría la notificación genérica a cuantos pudiera perjudicar el expediente, parece evidente que, con independencia de las consideraciones prácticas que puedan hacerse en torno a la citación del titular, el art. 202 LH exige una citación a éste «en debida forma», lo que en principio no puede entenderse comprendida en una citación genérica «a cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción». A dicha conclusión se llega también con la nueva regulación del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tras la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Es cierto no obstante que, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 10 de mayo de 2001 [reiterada en la de 6 de febrero de 2017]), no pueden pretender protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición, de modo que, en los casos en que resulte notorio el fallecimiento del titular registral por el lapso de tiempo transcurrido desde que se practicó la inscripción, podría ser desproporcionado exigir una citación sacramentalmente nominal a un titular registral ya inexistente y a unos causahabientes que no han tomado razón de su derecho. Ahora bien, esta forma de proceder en las notificaciones corresponde acordarla a la autoridad judicial a la vista de tales circunstancias, lo que deberá resultar del testimonio del auto para su calificación por el registrador, lo que no se aprecia en el caso de este expediente.

En cuanto al segundo defecto, se refiere a la omisión de la publicación en periódicos de mayor circulación a que se refiere el párrafo segundo de la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Esta Dirección General ya afirmó en la Resolución de 11 de febrero de 1999, invocada por el recurrente, que «la publicación omitida no puede considerarse como un trámite esencial del procedimiento, cuestión que quizá pudiera discutirse si el expediente de dominio fuera para la inmatriculación de la finca, pero en ningún caso cuando tiene por objeto la reanudación del tracto sucesivo, pues en este último supuesto la citación personal y no oposición del titular registral es el trámite esencial que la calificación da por cumplimentado».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4710.pdf>

II.A.39. RESOLUCION DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Madrid n.º 53

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

BIENES PRIVATIVOS: ADQUIRIDOS POR RETRACTO PERTENECIENTE A UNO DE LOS CÓNYUGES

Este Centro Directivo ha reiterado (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, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015 y 23 de febrero de 2018) que 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. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual 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). La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte

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

A la vista de la documentación aportada en el momento de la calificación, debe tenerse en cuenta que uno de los supuestos que quedan excluidos de la aplicación de la regla general derivada de la presunción de ganancialidad (artículo 1407 del Código Civil, vigente en el momento de la adquisición, análogo al actual artículo 1361), se refiere a los bienes -privativos- que hayan sido adquiridos por derecho de retracto perteneciente a uno de los cónyuges (artículo 1396.3.º vigente en ese momento, análogo al actual artículo 1346.4.a), entendiéndose generalmente esa expresión como referible a cualesquiera supuestos de derechos de adquisición preferente, convencionales o legales, de preadquisición o de postadquisición, algo que supone una concreta aplicación del principio de subrogación real relacionado con el de acesión, puesto que el bien adquirido va a seguir la misma condición del derecho del que trae causa y que claramente se deriva de un bien privativo (vid. la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2008); como sucede en el presente caso con la finca adquirida del Estado como consecuencia de un derecho de adquisición privativo concedido legalmente a la arrendataria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4711.pdf>

II.A.40. RESOLUCION DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Inca n.º 1

INCAPACITADOS: INTERVENCIÓN DE UNA PERSONA MAYOR INCAPACITADA SEGÚN EL DERECHO ALEMÁN

El objeto del recurso se refiere a la acreditación del cumplimiento de las normas sustantivas aplicables a la venta de inmuebles por parte de una persona de nacionalidad alemana, mayor de edad, que se encuentra bajo custodia legal («Betreuung») en base a la resolución del Tribunal de Incapacidades y Tutelas («Betreuungsgericht»).

La norma de conflicto no resulta del apartado 1 del artículo 9 del Código Civil, que conduce a la nacionalidad del representado, sino que está constituida por el apartado 6 de dicho artículo (en redacción dada por Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia). Conforme a ésta, en lo que ahora interesa, la ley aplicable a la protección de las personas mayores de edad se determinará por su residencia habitual. Ciertamente, hubiera sido deseable que el título calificado se hubiera detenido con mayor detalle en la determinación de la residencia habitual del representado, en cuanto elemento central de la determinación de la ley aplicable. No obstante, de las circunstancias concurrentes resulta que

el adulto sujeto a tutela tiene residencia en Alemania. Por lo tanto, es necesario acudir a la ley alemana, constituida por el Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Actualmente no existen mecanismos que faciliten el conocimiento por parte de las autoridades de otro Estado europeo de las concretas medidas de protección que corresponden al adulto precisado de protección. Adicionalmente, los documentos públicos relativos a la incapacidad o medidas directamente dirigidas a la protección del patrimonio de personas adultas vulnerables no están incluidas en la lista de documentos públicos previstos en el Reglamento (UE) 2016/1191 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016. Por ello, debe tenerse en cuenta el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. En el presente caso, de la escritura calificada no resulta ningún juicio o valoración del notario autorizante sobre la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto escriturado, conforme a la legislación alemana aplicable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4712.pdf>

II.A.41. RESOLUCION DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Zafra

ANOTACIÓN DE EMBARGO: NO ES EXIGIBLE QUE CONSTE LA FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE LO DECRETA

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), en un supuesto en que la registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma, pero no es así. La segunda nota de calificación no podía ser la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanados los defectos a la vista de la nueva documentación aportada; pero sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota. Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2.º de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación».

En el procedimiento de ejecución regulado en nuestra legislación procesal se dan diferentes pasos. En primer lugar, como señala el artículo 551.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma. Una vez despachada la ejecución, si el ejecutado no consignara la cantidad objeto de la misma, se procederá al embargo de sus bienes. Tratándose del embargo de bienes inmuebles, dispone el punto primero del artículo 629 de la misma ley que se librárá mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad. Estas actuaciones que va llevando a cabo el letrado

de la Administración de Justicia adoptarán la forma de decreto o de diligencia de ordenación, que solo serán susceptibles de recurso de reposición ante el propio letrado o de revisión, no teniendo la interposición de dichos recursos efectos suspensivos (artículos 451.3 y 454 bis.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, la letra del artículo 165 del Reglamento Hipotecario ha de ser interpretada a la luz de lo que establece actualmente la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, si el único recurso procesal que puede interponerse frente a las resoluciones que han acordado el embargo cuya anotación se solicita, es un recurso que no produce efectos suspensivos, no puede exigirse la firmeza. Lo mismo ocurre cuando se trata de anotaciones preventivas que dan publicidad a medidas cautelares ordenadas por el juez de acuerdo con lo establecido en el Título VI del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solo impone el requisito de la firmeza en sentido estricto para la práctica de inscripciones o de cancelaciones, pero no para las anotaciones preventivas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4713.pdf>

II.A.42. RESOLUCION DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Illescas n.º 1

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

RESOLUCIONES DE LA DGRN: VALOR

Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia del cumplimiento forzoso de una resolución judicial, solo puede llevarse a cabo por los trámites del procedimiento de apremio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho procedimiento solo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca ejecutada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, debiendo el registrador rechazar el acceso al Registro de la adjudicación, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

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).

Es cierto, como afirma la recurrente, que no puede apreciarse enriquecimiento injusto cuando se aplican normas jurídicas. Pero hay que entender que la correcta interpretación del 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50 % del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670.4. Por último, debe resaltarse que, aunque Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014 consideró que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese caso (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva 13/93 cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones, todas las reformas que se han introducido en los últimos años en la legislación procesal e hipotecaria española (en especial, las recogidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) van en la línea de conseguir un mayor equilibrio en la posición de las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria. El acreedor, si estimaba que al tiempo de comenzar la ejecución se había producido una depreciación muy acusada de la finca respecto del valor de tasación fijado en la escritura, podía haber acudido para la ejecución de la hipoteca al procedimiento ordinario.

El 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/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4714.pdf>

II.A.43. RESOLUCION DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Almonte

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTOS COLECTIVOS Y LOS QUE EXIGEN EL CONSENTIMIENTO INDIVIDUAL DE LOS PROPIETARIOS

Del escrito de recurso, resulta que se circunscribe el mismo al tercero de los defectos advertidos por el registrador en su nota de calificación, relativo a la ausencia de consentimiento de todos los propietarios, al referirse expresamente el recurrente al mismo antes de exponer los «Antecedentes de Hecho», sin que, por tanto, constituya el objeto de esta resolución el resto de defectos señalados ni puedan tomarse en consideración las alegaciones del recurrente basadas

en motivos ajenos a los defectos manifestados por el registrador en su nota de calificación o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Tampoco procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos o situaciones que no se pusieron a disposición del registrador al tiempo de llevar a cabo su calificación. En cuanto a la pretensión de que se revise de oficio una inscripción ya practicada, es doctrina reiterada de esta Dirección General que sólo puede ser objeto de recurso la nota de calificación negativa de los registradores, pero no los asientos ya practicados. En efecto, 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.

Entrando en el único motivo de denegación objeto de este recurso, y consistiendo la rectificación pretendida en el cambio en la descripción de dos elementos privativos de un edificio dividido horizontalmente, conviene recordar la doctrina fijada por este Centro Directivo en su Resolución de 19 de abril de 2007 y la más reciente de 17 de enero de 2018, el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo -es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente- y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja.

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, la última por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17. 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.

Atendiendo a las consideraciones anteriores, debe determinarse si la rectificación pretendida, 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 claramente negativa, debiendo confirmarse íntegramente la calificación del registrador puesto que ni el acuerdo ha sido adoptado por unanimidad ni consta el consentimiento expreso de uno de los titulares afectados por la modificación que se hace de su elemento privativo. Se pretende una alteración del régimen jurídico de los elementos comunes, lo que 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. Pero es que, además, la rectificación solicitada conlleva, en última instancia, la modificación de la descripción de una de los elementos privativos efectuada sin el consentimiento de su titular registral, afectando a su derecho de dominio y requiriéndose por tanto el consentimiento individualizado del propietario correspondiente, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro.

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Barcelona n.º 22**RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: APLICACIÓN DEL ART. 92 DEL RH**

Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico- matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlo, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral. 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 obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. No se exige la acreditación «a priori» del régimen económico- matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial. La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico-matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

En el presente caso, la registradora reconoce en su calificación que el régimen económico-matrimonial legal chino es de comunidad, si bien, por entender que la adquisición se realiza por los cónyuges con carácter privativo, exige que se acredite que se puede realizar dicha adquisición en el Derecho chino. Lo que ocurre es que, como aduce el recurrente, resulta inequívocamente de la escritura calificada que los adquirentes no atribuyen tal carácter privativo a sus respectivas cuotas adquiridas, por lo que ningún obstáculo existe para inscribirlas a nombre de cada uno de los cónyuges con sujeción a su régimen matrimonial, de modo que será en el ulterior momento de su enajenación -voluntaria o forzosa- cuando habría que acreditar si conforme al Derecho chino puede la misma realizarse sin consentimiento de ambos consortes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5024.pdf>

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Mijas n.º 2

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: RECTIFICACIÓN DE UNA REPARCELACIÓN YA INSCRITA

Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal. Esta doctrina no supone desconocer que a la calificación de los actos y documentos administrativos, de modo coherente con su presunción de validez y eficacia y la propia potestad administrativa de autotutela.

Los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y la doctrina de esta Dirección General relativos a la rectificación del Registro parte del principio esencial de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. 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. Es cierto, no obstante, que, del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo –cfr. Resolución de 30 de julio de 2015–, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración es alterado. Manifestación concreta de esta posibilidad es la reflejada en el apartado 3 del artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en el que se contempla la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad «las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute».

Ciertamente, la complejidad del proceso urbanístico ha planteado la necesidad de alterar parcialmente el contenido de los títulos de equidistribución en numerosas ocasiones, bien de manera directa, bien a través de las denominadas operaciones jurídicas complementarias, reguladas en la legislación urbanística partiendo de la limitada normativa supletoria estatal, artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, constituyendo una figura eficaz para corregir errores o defectos del proyecto de reparcelación, con el límite de no presentar un alcance general o de modificación esencial, siendo necesaria la intervención del titular afectado y ordinariamente su consentimiento expresado en escritura pública o su conformidad derivada del expediente administrativo. Cuando se trate de variaciones de carácter sustancial en cuanto a ordenación, aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, no merecedoras de aquella simple calificación, no cabe sino afirmar que deba ser subsanada mediante la elaboración de un nuevo, íntegro y distinto proyecto de reparcelación. No puede desconocerse tampoco que, en ocasiones,

puede producirse una modificación del Proyecto tramitada a través de esta clase de operaciones que, por proceder de un mandato judicial con todas las garantías de defensa del afectado, resulte justificado su acceso registral, máxime, cuando la única forma de llevar a cabo la ejecución de la sentencia es por medio de esa operación jurídica complementaria en relación con un proyecto de equidistribución ya inscrito.

En el presente expediente la cuestión planteada se refiere los efectos registrales de la revisión de oficio de un Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación acordada a través del procedimiento administrativo legalmente establecido, afectando únicamente a la situación jurídica y registral de una parcela. Es claro que nos encontramos ante el supuesto que prevé el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, esto es, el supuesto en que la inexactitud procediere de nulidad del título que hubiere motivado el asiento, nulidad que en este caso es parcial. No se trata, como parece entender el recurrente, de rectificar una determinación concreta del proyecto de reparcelación basado en el principio de subrogación real, cuya tramitación pudiera realizarse eventualmente a través de procedimiento administrativo ordinario y permitir incluso la alteración registral por respetar el contenido sustancial del proyecto, sino que se cuestiona la validez del propio título que sirve de causa de la atribución patrimonial inscrita, cuya consecuencia es la negación del dominio sobre la finca del actual titular registral, por nulidad de su adquisición, y el reconocimiento del mismo a favor del Ayuntamiento como dominio público y por título de cesión obligatoria impuesta «ex lege» con la aprobación del proyecto.

Debe afirmarse la improcedencia del procedimiento administrativo tramitado en este caso para desvirtuar la eficacia legitimadora del asiento, pues su rectificación requiere ajustarse a las reglas previstas en la Ley Hipotecaria para supuestos de nulidad del título que motiva el asiento, y en tales casos la rectificación precisa el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Debe concluirse que el alcance de la rectificación del contenido de los asientos registrales que se pretende es incongruente con el procedimiento administrativo seguido y su propia resolución, en relación con la situación registral existente, lo que, como determina el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, entra dentro del ámbito de la calificación registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5025.pdf>

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Registro de San Javier n.º 1

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS

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. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General que ha de 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. Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. 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. Por otro lado, también han de tenerse en cuenta las exigencias derivadas de la legislación de protección de datos.

Es decir, como ha señalado recientemente este Centro Directivo en su Resolución de 14 de julio de 2016 y ha reiterado la de 23 de enero de 2018, 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.

Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, en los términos en que se ha formulado no cabe mantener la calificación recurrida. Así, en cuanto a la exigencia de acreditación de la representación a favor del abogado que firma la solicitud (sobre cuya cualificación profesional aquí no se discute), hay que recordar que está dispensada expresamente por el artículo 323.3 del Reglamento Hipotecario antes citado. En cuanto a la exigencia de la concurrencia de un interés legítimo, y en relación con ello la necesidad de que la solicitud ha de estar motivada, aparece expresada en la solicitud dicha motivación en los siguientes términos: «investigación jurídico-económica sobre créditos, solvencia o responsabilidad», que como se ha indicado es una de las finalidades institucionales del Registro de la Propiedad. En cuanto al defecto relativo a que la instancia presentada y calificada no se ajusta al modelo normalizado aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, carece de fundamento normativo para erigirse en motivo impeditivo de la expedición de la publicidad solicitada, pues ni existe norma alguna en la legislación hipotecaria que imponga como requisito de forma inexcusable un determinado «modelo normalizado» en la solicitud de notas simples presentadas físicamente, ni existe tal modelo normalizado aprobado por este Centro Directivo. Cosa distinta es la previsión contenida en el apartado 1 del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria para el supuesto de peticiones de información por vía telemática. 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 las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013 y 23 de enero de 2018, conforme a las cuales «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».

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Marbella n.º 4

PROPIEDAD HORIZONTAL: CESIÓN GRATUITA EN FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

PLUSVALÍA MUNICIPAL: APLICACIÓN DEL ART. 254

El presente recurso tiene por objeto una escritura pública otorgada el día 9 de marzo de 2006 por la que el administrador de la sociedad mercantil «Hacienda El Almendro, S.A.», cedió unilateralmente y de forma gratuita determinada finca a una comunidad de propietarios de Benahavís.

En primer lugar, por lo que se refiere a la necesidad de aceptación formal y expresa de la cesión unilateral y gratuita del inmueble debatido (sin que la calificación de gratuita haya sido puesta en cuestión ni en la nota de calificación ni en el escrito del recurso, por lo que tampoco procede cuestionarla aquí ex artículo 326 de la Ley Hipotecaria), hay que señalar, como ya declaró este Centro Directivo en su Resolución de 2 de noviembre de 2016 con apoyo en las allí citadas, que la necesidad de aceptación de las atribuciones singulares a título gratuito «inter vivos» constituye una regla lógica: sin el consentimiento del beneficiario de esa atribución no puede tener lugar el incremento patrimonial en que ese desplazamiento de bienes o derechos se traduce. En el caso de donaciones de bienes inmuebles, como sucede en este caso, se exige escritura pública tanto para la donación o cesión gratuita misma como para la aceptación (artículo 633 del Código Civil). Esta exigencia de forma es requisito esencial, de validez («ad solemnitatem», «ad substantiam», «ad constitutionem», como expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1995). Además, como ha recordado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, rigiendo la exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), exigencia que se extiende a todos los extremos del negocio que han de reflejarse en el asiento (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 5 de marzo de 1999), sin que por tanto dicha prueba fehaciente pueda ser suplida por consentimientos presuntos.

Como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 19 de abril de 2007, el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo -es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente- y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo y la copropiedad sobre los elementos comunes), sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja.

La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo (15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008, 3 de julio de 2013 y 12 de febrero de 2016), extrayendo de ello su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de estas comunidades como tales, pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles. No por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes sino que, como ya afirmó la Resolución de 12 de febrero de 2016, se la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante.

No obstante lo anterior en la actualidad debe tenerse en cuenta que la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, permite no sólo practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, sino que admite que también sea titular registral «(...) cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones». En el caso de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, debe resaltarse que son objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales. Este Centro Directivo ha admitido excepcionalmente la existencia de casos de inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de nuestro sistema registral.

En este sentido, este Centro Directivo ha admitido (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2016) el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. La posterior Resolución de 26 de julio de 2017 ha aclarado que dicha posibilidad se extiende a los casos en que la deuda no deriva de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad, pudiendo tratarse de un crédito derivado de cualquier otro concepto. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común.

Por lo que se refiere al segundo defecto de la nota de calificación, relativo a no haberse acreditado la presentación de la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, tampoco puede acogerse favorablemente el recurso presentado, pues el argumento en que se funda, basado en que dicho requisito no es aplicable al presente caso por ser la escritura de cesión de 9 de marzo de 2006, anterior por tanto a la fecha de la entrada en vigor de la Ley 16/2002, de 27 de diciembre, que da nueva redacción al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, no es correcto. Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva (en este caso de naturaleza tributaria) que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5027.pdf>

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Alicante n.º 4

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SEGURO DECENAL

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (véanse, entre otras, las Resoluciones de 25 de marzo de 2011, 3 de julio de 2012, 13 de julio de 2015 y 23 de octubre de 2017), la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de edificación. El seguro de daños o caución constituye una garantía con la que el legislador pretende tutelar a los adquirentes de viviendas frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción.

Esta Dirección General ya se ha pronunciado sobre la exigencia de contratación de garantías por daños resultantes de defectos constructivos que establece la Ley de Ordenación de la Edificación como requisito previo para que pueda procederse a la declaración e inscripción de obras nuevas consolidadas por razón de su antigüedad, o respecto de las cuales ya no puedan adoptarse medidas que impliquen su demolición (vid., por todas, la Resolución de 23 de octubre de 2017). La inscripción de obras nuevas en los términos previstos en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, exceptúa la previa justificación de su adecuación a la legalidad urbanística, dado el mayor interés que, a juicio del legislador, tiene la publicidad registral de su existencia y la sujeción a los principios registrales de los derechos constituidos sobre las mismas. Dentro de dicho marco general de aplicación intertemporal, quedan excluidas de la exigencia de acreditar la contratación de garantías del artículo 19.1.c) de la Ley de Ordenación de la Edificación aquellas personas que declaren una obra que, al tiempo de la declaración, tenga más de diez años de antigüedad desde su terminación, pues dicho plazo, el de diez años, es el de duración de las garantías exigidas por el citado artículo. Y dicho plazo ha de contarse desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas, o desde la subsanación de éstas.

Para el caso de que la declaración de la obra tenga menos de diez años de antigüedad desde su terminación, la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, después de su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, previene una excepción a la regla general de la obligatoriedad del seguro de caución antes referido, en «el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio». Como ha puesto de relieve esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 26 de agosto de 2011, 6 de marzo de 2015 y la misma Resolución de 3 de julio de 2012 citada en la nota de calificación), al tiempo del otorgamiento de la declaración de la terminación de la obra, respecto del requisito del uso propio de la vivienda -en cuanto que se trata de acreditar un hecho futuro- bastará, a tal efecto, la explícita declaración del otorgante de la declaración de obra nueva siempre que no quede desvirtuada por ningún otro elemento documental contradictorio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5028.pdf>

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Canjáyar

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

Se plantea en este recurso si es o no inscribible un testimonio de decreto de adjudicación de finca como consecuencia de la venta realizada en subasta pública, en procedimiento de ejecución de sentencia declarativa de fecha 3 julio de 2007 dictada por el Juzgado de Primera Instancia

número 1 de Almería por la cual se acuerda la disolución de la comunidad existente sobre la finca 6.196 del Registro de la Propiedad de Canjáyar.

Debe tenerse en cuenta en primer lugar que, si bien la entidad mercantil «Proindivisos Inmobiliarios, S.L.» no resulta demanda en el procedimiento, sí que se desprende del documento judicial presentado a calificación que dicha sociedad intervino en el indicado procedimiento como parte actora, por lo que no puede ser mantenida en este extremo la calificación. Respecto de doña G. H. P., titular registral de un 50% de la finca, no resulta de la documentación aportada que la misma haya tenido intervención en el procedimiento. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (cfr. las Sentencias citadas en los «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 el que surge por el hecho de que no haya sido parte o no haya sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5029.pdf>

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Zafra

OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LAS COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 15 de junio de 2016 y 29 de septiembre de 2017), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

En cuanto a las dudas que pudiera albergar la registradora sobre la correspondencia de la finca registral y las coordenadas aportadas, ello impediría la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General. 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. 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.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. No necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML.

Si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015, conllevan la necesidad de que el ámbito de calificación en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5638.pdf>

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Tarazona

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN LOS DOS TÍTULOS

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias esenciales de la inscripción de la descripción de la finca objeto de la misma, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie incluyendo la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren. Estas circunstancias son reiteradas por el Reglamento Hipotecario, artículo 51, en sus reglas 2.ª y 3.ª. Para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados.

Tratándose el presente caso de una inmatriculación, la omisión no puede suplirse por la expresión de la referencia catastral de la finca como pretende el recurrente; y ello porque no existe aquí descripción registral alguna, por lo que resulta esencial que el título inmatriculador determine cuál es la descripción que debe acceder al Registro, la cual deberá cumplir con las exigencias indicadas en aplicación del principio de especialidad, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y, además, con lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por ello 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. Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no podrá limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la Ley, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5639.pdf>

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Málaga n.º 8

RECURSO GUBERNATIVO: ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo reiteradamente, el informe es un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos no expresados en su calificación (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 14 de diciembre de 2010, 29 de febrero de 2012, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017). En el presente caso, la registradora admite los argumentos alegados por el recurrente, y cambia en su informe el defecto por otro no expresado en la nota de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5640.pdf>

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

Registro de San Javier n.º 2

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: NECESIDAD DE SUBASTA PARA SU ENAJENACIÓN

No obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el titular registral y los obstáculos que surjan del propio Registro. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible.

La ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica.

La normativa aplicable a los procedimientos de enajenación de bienes municipales es compleja y plural. En ningún caso cabe aplicar el régimen de enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de diciembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. De lo establecido en los artículos 80 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y 112, párrafo segundo, del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes de las Corporaciones Locales y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5641.pdf>

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Alicante n.º 4

RECONOCIMIENTO DE DEUDA: NATURALEZA Y ALCANCE CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: REQUISITOS

Como señala la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2008, «el reconocimiento opera como un negocio jurídico de fijación o reproducción de otro anterior (SSTS de 24 de junio de 2004 y 31 de marzo de 2005), especialmente si se expresa la causa de aquél, pero incluso aunque no se exprese (STS de 1 de enero de 2003), y se verifica con la finalidad de fijar la relación obligatoria preexistente, crear una mayor certeza probatoria, vincular al deudor a su cumplimiento y excluir las pretensiones que surjan o puedan surgir de una relación jurídica previa incompatible con los términos en que la obligación queda fijada. En suma, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo 17 de noviembre de 2006, en cuanto el reconocimiento contiene la voluntad propia de un negocio jurídico de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, la jurisprudencia le anuda el efecto material de obligar al cumplimiento por razón de la obligación cuya deuda ha sido reconocida, y el efecto procesal de dispensar de la prueba de la relación jurídica obligacional preexistente». Pero entre los efectos derivados del simple reconocimiento no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida. Todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario.

Esta Dirección General ha venido destacando de forma reiterada el principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, en el de necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y en el de necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la misma. En el caso que nos ocupa, no constaba expresada en la escritura de dación en pago en que figura igualmente el reconocimiento de la deuda reconocida la causa de esta última, pues se limitaba a indicar en cuanto al origen o naturaleza de dicha deuda que «consta en la contabilidad de la deudora», y que

«al día de hoy es vencida, líquida y exigible». Con objeto de subsanar dicha omisión se otorgó el acta de manifestaciones más arriba reseñada en la que se identifica la naturaleza de la deuda reconocida (concretando que se trata de un crédito), así como el negocio jurídico por el cual la sociedad acreedora devino titular del mismo (aportación del crédito en una operación de aumento del capital de dicha sociedad). Estando pues expresada la causa de la deuda (el crédito cedido a la sociedad acreedora) lo que se tiene que dilucidar en este recurso es si en las circunstancias del presente expediente, como consecuencia de la acreditación de la aportación del crédito a la sociedad acreedora en la reiterada operación de aumento de capital inscrita en el Registro Mercantil, concurre o no causa de dispensa (o no aplicación) del requisito de la acreditación de los medios de pago empleados en la entrega del dinero que eventualmente estuviera en el origen de la deuda.

En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos: a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado; b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» -apartado tercero del mismo artículo 254-. El régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos: 1.º) Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 2.º) Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios: además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los mismos, deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado. Cuando se trate de cheques bancarios o títulos librados por una entidad de crédito, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico. 3.º) En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 4.º) Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquéllos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia.

Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria».

Ya hemos visto que el reconocimiento de deuda en nuestro Derecho tiene carácter causal y valor declarativo o reconocitivo, sin perjuicio del denominado efecto constitutivo entendido en el limitado sentido antes expresado, que como vimos no alcanza a producir un efecto extintivo sobre la obligación preexistente reconocida y su sustitución por otra nueva, sin perjuicio de los

casos en que el reconocimiento venga acompañado de una novación propia o extintiva. Por ello no constituye argumento obstativo a la exigencia de la acreditación de los medios de pago. Sí lo sería el que dicha exigencia no fuera predicable de los créditos o préstamo mutuo. Pero a este respecto, esta Dirección General, en Resoluciones de 11 de marzo de 2013 y 2 de septiembre de 2016, ya se ha pronunciado acerca de la necesidad de acreditar los medios de pago en los supuestos de reconocimiento de deuda en que se invoque expresamente un préstamo previo, porque ese préstamo será su causa, excepto en el caso en que en dicho reconocimiento de deuda se hubiese pactado expresamente el efecto extintivo del préstamo u obligación primitiva, en cuyo caso tal indicación de los medios de pago no sería necesaria. Siendo el préstamo la causa de la deuda que se reconoce y que provoca la posterior dación, deba evitarse un reconocimiento ficticio que imposibilite el control de un posible blanqueo, motivo por el cual debe acreditarse el efectivo desplazamiento patrimonial que constituye la deuda.

En la escritura cuya calificación ha sido impugnada mediante el presente recurso no existe ninguna reseña de los medios de pago en relación con los 2.095.350 euros a que asciende el importe de la deuda inicial, por lo que en aplicación de los preceptos y doctrina antes expuesta debe mantenerse la calificación impugnada. No alcanza a desvirtuar esta conclusión el hecho de que la escritura de aumento de capital en que se formalizó la aportación del crédito por parte de su titular inicial a favor de la sociedad actualmente acreedora haya sido objeto previamente de inscripción en el Registro Mercantil, y ello por varios motivos. Por un lado, como ya se ha dicho, no son el crédito ni su cesión (aportación contra adjudicación de particiones sociales) los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad que han provocado la calificación recurrida, sino la dación en pago de deuda de la finca. Por otro lado, no debe olvidarse que la técnica del cierre registral aplicada por el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, no responde a una valoración jurídica sustantiva sobre la nulidad, anulabilidad u otro tipo de ineficacia del negocio jurídico inscribible.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5643.pdf>

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Valencia n.º 11

PROPIEDAD HORIZONTAL: PREFERENCIA CREDITICIA PREVISTA EN EL ART. 9 LPH

La redacción actual del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal distingue en párrafos separados la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local de la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. Como resulta de la norma el crédito que contempla tiene la condición de crédito singularmente privilegiado remitiéndose a lo dispuesto en el artículo 1923 del Código Civil.

Se ha señalado que se trata de una hipoteca legal tácita respecto a la anualidad en curso y a los tres años naturales inmediatamente anteriores, tomando como cómputo hacia atrás el de la demanda. Pero, a efectos registrales, la configuración de la preferencia como hipoteca legal tácita requeriría un precepto legal que lo estableciera así, o bien una resolución judicial en la que siendo partes todos los interesados en esa configuración estableciera expresamente esa configuración o el carácter real de la preferencia y su constancia registral de modo expreso y claro.

Como ha señalado la doctrina de esta Dirección General, para que proceda la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, es necesario que resulte dicho carácter real de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso todos los interesados, o que de la nueva redacción del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal en virtud de Ley 8/1999, de 6 de abril, resultara no sólo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios por la anualidad en curso (en el momento de la demanda) y por los tres años naturales anteriores, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una carga inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha carga con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios. Si el mandato se limita a que el asiento de anotación haga referencia al carácter privilegiado del crédito reclamado, se trata de una cuestión absolutamente ajena a la materia inscribible en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, cuando por el contrario la preferencia declarada tiene un carácter real, por tratarse de un derecho de tal trascendencia, entonces la constancia registral de tal preferencia puede dar lugar a una anteposición en el rango registral con la consiguiente postergación de derechos reales anteriores que puedan resultar perjudicados. Por ello, el rango registral no puede en ningún caso confundirse con la preferencia de créditos, esto es, con el mejor derecho al cobro de uno u otro de éstos.

En el expediente que da lugar a la presente no hay duda, según lo ya dicho, de que nos encontramos en esta segunda hipótesis, pues el mandamiento de anotación de embargo ordena la constancia registral no del carácter privilegiado del crédito reclamado en el plano obligacional, sino, conforme a la previa declaración judicial recaída en procedimiento ordinario, de su alcance real y del efecto registral que comporta concretado en la postergación de la hipoteca previamente inscrita a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». Pero esta preferencia con vocación y eficacia real se proyecta exclusivamente respecto de la citada hipoteca, sin que ni la declaración judicial ni la previa postulación de la comunidad demandante se extienda a una pretensión de constancia registral de tal preferencia sobre otros créditos y cargas intermedias. Siendo ello así carece de fundamento pretender extender la afección o preferencia real del crédito a favor de la comunidad del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal respecto de créditos correspondientes a la Hacienda Pública y a la Tesorería General de la Seguridad Social cuyo embargo figura previamente anotado en el Registro, pues la preferencia legal sancionada por el citado precepto legal no les alcanza, razón por la cual no pueden quedar afectados ni perjudicados por la misma, y por el mismo motivo carece de fundamento la exigencia de demandarles en un procedimiento en el que no se ejerce pretensión alguna contra los mismos y sin que sus consecuencias puedan alcanzarles.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5644.pdf>

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Reinosa

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: MOTIVOS DE DENEGACIÓN

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

vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio del registrador impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

De conformidad con los arts. 9 y 199 de la LH, a la hora de inscribir una base gráfica, 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). 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 justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que, no obstante la parquedad de los términos en que se pronuncia, es terminante y además se acompaña de plano de medición elaborado por el Servicio de Coordinación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Badajoz.

Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición de la Administración Pública, que además es la única colindante, poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores. En cuanto a la alegación de los recurrentes relativa a la extemporaneidad de las alegaciones, es cierto que las mismas se han formulado una vez concluido el plazo de 20 días que prevé el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; sin embargo, la recepción de tales alegaciones en el Registro se produce dentro del plazo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para la calificación de la documentación. Estando la actuación del registrador de la Propiedad presidida por el principio de legalidad, éste debe prevalecer en todo caso, por lo que no cabe sino concluir que fue correcta la actuación del registrador al tomar en consideración tales alegaciones procedentes de una Administración Pública a fin de preservar el dominio público de una posible invasión.

Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista de las alegaciones municipales y del informe del alcalde pedáneo, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dichas autoridades administrativas o incluso judicial para instar la rectificación de las resoluciones dictadas.

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

Registro de Manilva***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.

Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2017, y las que ésta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. En el procedimiento que motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, si bien se trata de una demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores a la que motiva la ejecución.

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

De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.ª del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no

haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado la registradora su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación.

Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5646.pdf>

II.B. Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística

Descripción de la finca: Cambio de rústica a urbana

División y segregación: Aplicación de la legislación agraria aunque la finca tenga parcelas urbanas

Una finca, inscrita como rústica, se dice ahora que es en parte urbana y se divide en tres parcelas, con sendas edificaciones que se declaran. La Dirección analiza los tres defectos señalados en la calificación registral:

–Reitera la doctrina de otras anteriores (ver especialmente la R. 07.03.2017) sobre la aplicación analógica a las divisiones y segregaciones antiguas el régimen de la «obra nueva antigua» del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; pero con necesidad de aportar la licencia, declaración de innecesariedad o declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o de situación de fuera de ordenación o similar (máxime con la exigencia contenida en el art. 228 L. 5/25.07.2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana); cosa que no se aportaba en el caso concreto.

–Analizando si es exigible acreditar, mediante la correspondiente cédula urbanística o certificación municipal, el carácter urbano de una finca que aparece descrita registralmente como rústica, la Dirección reconoce la dificultad de diferenciar lo rústico de lo urbano, y entiende que «no cabe confundir la naturaleza con que se describe la finca en el título conforme al art. 9.1 LH, y que puede basarse en la certificación catastral, cuya correspondencia puede calificar el registrador, con la clasificación y calificación urbanística acreditada por certificación municipal a la que también se refiere el art. 9 LH, y que puede coincidir o no con aquella, aunque ambas puedan hacerse constar en el asiento». Pero en el caso concreto se deduce el carácter rústico de la finca de diversas circunstancias (descripción registral, uso principalmente agrario según el Catastro, certificación del ingeniero técnico agrícola).

–A los efectos de aplicación de la legislación agraria, la existencia dentro de la finca de parcelas catastrales urbanas por la existencia de distintas edificaciones no obsta a la clasificación de la misma enteramente como suelo no urbanizable o urbanizable sin programa, que justifica la aplicación de esa normativa; y, al resultar de la división parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, y no justificarse la admisión por la Consejería de Medio Ambiente, deberá actuarse según el art. 80 RD. 1093/1997 (comunicación por el registrador a la Administración agraria y actuación en consecuencia a la respuesta), «sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte».

–Y, «dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamien-

to, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico» (y cita para este caso el art. 230.4.b L. 5/25.07.2014).

R. 19.02.2018 (Píndaro, S.L., contra Registro de la Propiedad Elche-3) (BOE 07.03.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3190.pdf>

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio salvo que lo dispense la legislación autonómica

Se debate sobre si es necesario el depósito del libro del edificio para inscribir la finalización de una obra nueva en Canarias, aun cuando, como dice los recurrentes, no existe ninguna norma autonómica canaria que lo exija. Dice la Dirección que, por una parte, «la edificación se inicia y termina bajo la vigencia de la Ley de Ordenación de la Edificación, norma estatal que impuso el requisito sustantivo de confeccionar el libro del edificio»; y por otra, «el acta notarial donde se declara formalmente la terminación de la obra se otorga y se presenta en el Registro de la Propiedad bajo la vigencia del actual art. 202 LH, que, como advierte el propio notario autorizante, exige la aportación del citado libro del edificio para su archivo registral».

R. 19.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo) (BOE 07.03.2018). (2)

La competencia estatal para las dos normas citadas (en toda España) resulta del art. 149.1, aps. 6, 8 y 30, C.E.).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3191.pdf>

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Hipoteca: Cancelación: Puede inscribirse la otorgada por el anterior titular si no se ha comunicado la cesión al deudor

Se trata de una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por la acreedora, una caja de ahorros, pero presentada en el Registro cuando la titular era la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», por cesión de créditos. El registrador objeta la falta de consentimiento del titular registral actual (art. 20 LH). La R. 11.12.2017 había entendido que la cancelación otorgada por la sociedad absorbida vincula a la absorbente; la Dirección reconoce ahora que se trata de una transmisión que no tiene carácter universal como la absorción; pero cita el art. 151 LH (*si en los casos en que deba hacerse, se omite dar conocimiento al deudor de la cesión del crédito hipotecario, será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta*), y resalta que «los perjuicios recaen sobre el cesionario, no sobre el deudor»; y cita también el art. 176 RH (*la inscripción de cesión de créditos hipotecarios, cuando no constare en el Registro que se ha dado conocimiento al deudor*

y éste pagare al cedente, podrá cancelarse con el documento que acredite dicho pago...), como una excepción al principio de tracto sucesivo; y estima el recurso.

R. 19.02.2018 (Gabriela Mistral 30, S.L., contra Registro de la Propiedad de Valencia-16) (BOE 07.03.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3192.pdf>

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Hipoteca: La constituida sobre vivienda habitual puede comprender dos fincas contiguas

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario sobre dos fincas registrales independientes que son una sola finca catastral señalada con el mismo número de la calle; se manifiesta que las dos fincas «constituyen una unidad funcional que ha sido adquirida para destinarla a vivienda habitual». La registradora entiende que debe determinarse cuál de ambas fincas adquiridas es la vivienda habitual de los prestatarios, conforme al art. 21 LH, pues no consta en el Registro que sean una sola, por no haberse realizado la agrupación. La Dirección reconoce que «es trascendente esta circunstancia porque la inscripción de tal carácter, que desde ese momento está protegida por la legitimación registral, determinará de futuro el conjunto normativo aplicable a la vivienda» no solo a efectos de la hipoteca (por ejemplo, arts. 693.3 y 671 LEC), sino incluso de disposición posterior de la finca (art. 90 RH), de su embargo (arts. 575.1bis, 579, 671 y 693 LEC) o de liquidación de la sociedad conyugal (art. 90 C.c.). Pero no deben limitarse esas medidas protectoras al supuesto de una única vivienda habitual, y además «habrá de pasarse por la manifestación del hipotecante, consentida por la parte acreedora (con la trascendencia que tiene respecto de la eficacia y alcance del derecho constituido), sobre el carácter de única vivienda habitual atribuido a las dos fincas hipotecadas, [...] [aunque] la consideración de dichas fincas como una sola (por ‘unidad funcional’) no pueda tener acceso al Registro por precisarse para ello la formalización de la correspondiente agrupación, tal y como se indica en la calificación (cfr. arts. 29 y 98 LH y 51.7 RH)».

R. 20.02.2018 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 07.03.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3194.pdf>

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Título inscribible: No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública

Servidumbre: Deben quedar perfectamente determinados la extensión, límites y configuración

«Se discute en este expediente si es inscribible la constitución de una servidumbre de paso en virtud de la homologación judicial de un acuerdo transaccional, señalando además la registradora como defecto que la servidumbre no está debidamente constituida». Sobre lo primero, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.07.2013, R. 05.08.2013, R.

25.02.2014, R. 03.03.2015, R. 19.07.2016, R. 06.09.2016, R. 30.11.2016 y R. 21.12.2016. En cuanto a la determinación de la servidumbre, «debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente», y rechaza «indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación –sin límites temporales en el supuesto– de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre».

R. 20.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arteixo) (BOE 07.03.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3195.pdf>

Ver en el mismo sentido R. 29.09.1966 y R. 27.08.1982.

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Hipoteca: Cancelación: Procedencia de la cancelación por caducidad convencional de la hipoteca

La Dirección reitera que la hipoteca puede ser constituida por un plazo determinado, aunque no siempre es fácil distinguir si el plazo pactado es efectivamente de duración de la hipoteca misma o únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada: «Ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del art. 82.2 LH, 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 art. 82.5 LH, [...] o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el art. 210.1.8 LH; [...] la cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida». En el caso concreto interpreta que «el plazo de duración pactado es un plazo convencional de caducidad de la hipoteca, ya que expresamente se indica que se establece un ‘plazo de duración de la hipoteca’»; y estima el recurso.

R. 20.02.2018 (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 3) (BOE 07.03.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3196.pdf>

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Documento judicial: Debe indicar los asientos que tienen que cancelarse, salvo que resulte claramente de la resolución

Documento judicial: El registrador debe calificar la congruencia del mandamiento con el contenido de la resolución judicial

Inscrito un derecho de superficie por un período de veinticinco años, se presenta mandamiento de cancelación de la inscripción expedido por la letrada de la Administración de Justicia; se acompaña testimonio de la sentencia. Al margen de las circunstancias concretas del asunto, el problema central que se plantea es el de la congruencia entre el mandamiento y la sentencia que se ejecuta, ya que el registrador deniega la cancelación porque la sentencia presentada no declara la nulidad de la escritura pública en virtud de la que se practicó la inscripción y no acuerda la cancelación, como se solicitaba en la demanda, sino que podría deducirse, en lugar de la nulidad, la necesidad de adaptar el plazo del derecho de superficie a determinada normativa europea. Dice la Dirección, por una parte, 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 [...] (R. 28.02.1977 y muchas otras posteriores); [...] los asientos actualmente extendidos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. art. 1 LH), de modo que no puede el registrador por sí solo cancelarlos»; y por otra, que al registrador «sí le incumbe la facultad de determinar si el mandato de cancelación es congruente con el contenido material de la resolución judicial; [...] la solicitud de extensión de un asiento no puede exceder, como así ocurre, el contenido decisorio de la resolución judicial».

R. 20.02.2018 (E.S. Starma, S.L., contra Registro de la Propiedad de Cullera) (BOE 07.03.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3197.pdf>

Sobre la calificación registral de la congruencia, debe tenerse en cuenta que, según el art. 257 LH, *para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el juez, tribunal o secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias, entendiéndose por ejecutoria, según el art. 245 LOPJ, el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme*; el título inscribible en este caso era, pues, la sentencia y no el mandamiento; así lo había entendido el registrador, que «exigió que se acompañara al mismo [mandamiento] la oportuna sentencia firme de la que resultara el título material que diera cobertura a la modificación del contenido del Registro».

Por otra parte, en el título de este resumen se ha indicado la necesidad de precisar los asientos que tienen que cancelarse, «salvo que resulte claramente de la resolución»; para esto último, ver R. 30.01.2018.

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)

Recurso gubernativo: No cabe conceder un plazo para subsanar defectos dada la prórroga que implica el recurso

Tanteo y retracto: La notificación es correcta si consta que llegó a poder del notificado

Tanteo y retracto: La notificación es correcta si las condiciones notificadas son más ventajosas que las notificadas

Tanteo y retracto: No se entiende ejercitado el tanteo si se aceptan condiciones distintas de las notificadas

Se trata de una escritura de compraventa de una finca calificada como bien de interés cultural, según nota al margen de la inscripción, extendida a solicitud de la Conselleria d'Educació. Son varios los puntos que se tratan en una larga resolución (34 págs. del BOE):

–El recurrente solicita la concesión de un plazo para subsanar unos defectos que no recurre. Dice la Dirección que «no es necesaria la concesión de un plazo especial para subsanar los defectos calificados como subsanables por cuanto tanto la calificación negativa como la interposición del recurso comportan la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación» (arts. 323 y 327 LH).

–El registrador entiende que la notificación a efectos de tanteo y retracto administrativos se realizó por carta certificada con acuse de recibo, con lo que no se cumple el requisito legal de notificación *mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura* (art. 23 L. 4/11.06.1998, de la Generalidad Valenciana). Pero dice la Dirección que, según la doctrina tanto del Tribunal Constitucional, como del Tribunal Supremo, como de la misma Dirección General, «la finalidad de la notificación es poner en conocimiento del destinatario la existencia del hecho, acto o procedimiento notificado»; por lo que los requisitos de forma exigidos en cada caso «deben interpretarse no como requisitos sacramentales, sino atendiendo a su finalidad funcional, esto es, garantizar el efectivo conocimiento del destinatario»; y en este expediente resulta que se ha producido la recepción de la notificación por el Ayuntamiento (cuya actuación es lo que se discute); además de que «la presentación de un documento en cualquiera de las oficinas de Correos, equivale, en beneficio del presentante, a la presentación en el registro de entrada de la Administración de destino» (ver art. 31 RD. 1829/03.12.1999, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales).

–Alega el registrador divergencias entre las condiciones notificadas a efectos del tanteo y las recogidas en la escritura de venta. Pero la Dirección entiende que estas últimas son más ventajosas para el comprador y «en buena lógica debe entenderse que si el ejercicio del tanteo no interesó en condiciones más favorables para su titular, menos interés tendría en caso de que dichas condiciones resulten ser finalmente más gravosas para el comprador».

–El tercero de los defectos radica en que resulta de la documentación que el Ayuntamiento ha ejercitado en plazo el derecho de tanteo. Pero el Ayuntamiento ha pretendido adquirir con un aplazamiento del pago, por lo que «tampoco puede entenderse ejercitado el derecho de tanteo mediante la aceptación de la oferta de venta en los términos exigidos por la Ley, es decir, sin alteración de las condiciones previamente notificadas [...] ni generado un efecto de cierre registral indefinido» (cfr. art. 22.2 L. 4/11.06.1998, del Patrimonio Cultural Valenciano); incluso en el caso de incumplimiento de los requisitos para el tanteo, la consecuencia no es la nulidad del acto o contrato infractor (cfr. art. 6.3 C.c.), sino la atribución de un derecho de retracto», por lo que no cabe que se prohíba el acceso al Registro de una venta cuya validez no se niega.

R. 21.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villarreal-1) (BOE 08.03.2018).
(1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3261.pdf>

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)

Propiedad horizontal: La venta de un elemento procomunal requiere consentimiento individualizado de todos los propietarios

Inscrito determinado elemento privativo de una propiedad horizontal como elemento procomunal cuya titularidad se atribuye a todos los propietarios en proporción a sus cuotas (arts. 4

LPH y 392 C.c.), su venta no puede hacerse por el presidente de la comunidad en ejecución de acuerdo de la junta, sino que requiere el consentimiento individual de los propietarios: «no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales».

R. 21.02.2018 (Notaria Elisa Castro Álvarez contra Registro de la Propiedad de Markina-Xe-mein) (BOE 08.03.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3262.pdf>

La Dirección cita la R. 17.01.2018, entre las varias que tratan de «alteraciones del régimen de propiedad horizontal que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes.

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)

Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial

Publicidad registral: El titular tiene derecho a conocer quiénes solicitan información sobre su persona o bienes

Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral

Publicidad registral: El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información

Publicidad registral: La solicitud de certificación debe identificar suficientemente las fincas a que se refiere

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones, entre las que puede verse especialmente las R. 29.07.2010 y R. 11.12.2017. Con mayor razón se confirma la denegación de la certificación cuando «en la instancia presentada no quedan descritos de manera adecuada para su imprescindible identificación registral los inmuebles objeto de la solicitud» (art. 341 RH).

R. 21.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 08.03.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3263.pdf>

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)

Bienes gananciales: El cónyuge viudo legitimario debe intervenir en la liquidación de gananciales de matrimonio anterior

Herencia: El cónyuge viudo debe intervenir en la partición como legitimario

Se trata de una escritura de liquidación de sociedad posconyugal otorgada por la ex cónyuge y los hijos de su matrimonio como herederos de su difunto padre, pero sin intervención de la viuda del segundo matrimonio, a la que el causante había legado su cuota legal usufructuaria. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2006, R. 04.07.2014 y R. 21.09.2015) sobre la necesaria intervención de todos los herederos y legitimarios en la partición; ciertamente, como afirma el recurrente, «la cuota legal usufructuaria de la viuda es en concepto de legado, no de herencia; pero su intervención no se exige por ese concepto sino por el de ser una legitimaria de la herencia; [...] existe una comunidad hereditaria de la que no solo forman parte los herederos, sino todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alícuota; [...] la participación del cónyuge viudo en la partición de la herencia es evidente, y siendo necesaria su intervención en la partición, lo será también en todos los actos dispositivos anteriores, como es la liquidación en una sociedad de gananciales previa que no había sido liquidada, con el fin de que sus derechos no se vean perjudicados».

R. 22.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 4) (BOE 08.03.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3264.pdf>

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2018)

Rectificación del Registro: No obsta al comienzo del expediente del art. 201 LH la coincidencia con el número de policía de otra finca

Rectificación del Registro: No obsta al comienzo del expediente del art. 201 LH la falta de coincidencia con la certificación catastral

«Presentada el acta notarial prevista en el art. 201 en relación con el 203 LH [expediente notarial para rectificar la descripción de la finca], en la que se solicita la expedición de certificación prevista en dichos preceptos, la misma es objeto de suspensión por apreciar el registrador que ya existe otra finca inscrita con el mismo número de policía [y] por no coincidir la descripción de la finca que se pretende actualizar con la descripción de la finca en la certificación catastral». La Dirección reitera su doctrina sobre las dudas registrales en los expedientes para rectificación de descripción; y concretamente para las formuladas en este caso, dice que «la [primera] duda del registrador se fundamenta exclusivamente en que el número de policía que figura en la nueva descripción que pretende inscribirse coincide con el que consta asignado a otra finca registral», y no considera que eso baste para denegar la certificación, toda vez que en la tramitación del expediente podrá acreditarse esa modificación, junto a las demás rectificaciones descriptivas que se pretendan; y, en términos más generales, «la manifestación de dudas de identidad no justifica la suspensión del procedimiento, en el que siempre pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas». En cuanto a la discordancia con la certificación catastral, tampoco es motivo para la denegación, puesto que en el art. 201 LH, «como trámites del procedimiento que debe cumplimentar el notario se encuentran la notificación a los colindantes catastrales y la comunicación al Catastro de la rectificación de la descripción consignada en el documento», para la rectificación del Catastro y la expedición de nueva certificación catastral; pero aun así, aunque esta coordinación sea lo deseable, «puede acceder al Registro una rectificación de descripción de

la finca por cualquiera de los procedimientos regulados en tales preceptos [arts. 9, 10, 199 y 201 LH], aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral; [...] salvo los supuestos de inmatriculación de fincas, no es defecto que impida la inscripción la aportación de una representación gráfica alternativa al contemplarse expresamente tal posibilidad en la legislación hipotecaria».

R. 22.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza) (BOE 08.03.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3265.pdf>

Lo dicho no obsta a que, como la Dirección ha manifestado en otras ocasiones (ver, por ejemplo, R. 08.06.2016), las dudas en la identidad de la finca, que en todo caso deberán quedar justificadas en la calificación, «podrán ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios; tales dudas han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria».

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 09 DE MARZO DE 2018)

Bienes gananciales: La rectificación a privativos requiere prueba documental pública

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

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

Inscrita una finca a nombre de la recurrente y de su cónyuge «sin atribución de cuotas y para su conyugal», solicita esta que se rectifique el contenido del Registro, por cuanto al haber adquirido con dinero que procedía de su padre antes de contraer matrimonio, dicha circunstancia determina el carácter privativo del inmueble; y entiende que la comparecencia de su marido en las escrituras para dar licencia para la adquisición (licencia necesaria en 1960) implica una especie de reconocimiento al carácter privativo. La Dirección entiende que la recurrente se refiere a un posible error de concepto en la inscripción, y resuelve que, «no resultando acreditado mediante prueba documental pública (vid. art. 95.2 RH) que el bien adquirido en su día ostentaba carácter privativo de la recurrente, no constando el consentimiento del registrador de la propiedad, ni el de las personas a quienes el asiento atribuye algún derecho, ni aportándose resolución judicial firme (arts. 217 y 257 LH), procede la desestimación del recurso»; y rechaza aquella interpretación de la comparecencia del esposo, que «no tenía por objeto determinar los efectos de la adquisición».

R. 23.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Paterna-2) (BOE 09.03.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/09/pdfs/BOE-A-2018-3335.pdf>

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)

Obra nueva: La licencia no puede sustituirse por comunicación previa o declaración responsable

Se trata de una declaración de obra nueva de edificación destinada a uso comercial, en la que no se acredita licencia municipal, sino declaración responsable para actividades económicas con entrada en el Ayuntamiento de Madrid y conformidad comprobación por una entidad colaboradora urbanística del Ayuntamiento. La Dirección reitera su doctrina sobre «competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de los actos de naturaleza urbanística» (reconocidas por S.TC 143/14.12.2017); y por tanto considera aplicable los arts. 11 y 28 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que exigen, para la escritura y la inscripción, *la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística*; actos que, para las obras de edificación *serán expresos, con silencio administrativo negativo*; a diferencia de la primera ocupación o utilización de las edificaciones, que pueden sujetarse a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable; por lo que es forzoso considerar que si la normativa de la Comunidad de Madrid (L. 2/12.06.2012, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid) o del Ayuntamiento de Madrid (Ordenanza para la apertura de actividades económicas de la ciudad de Madrid de 18.02.2014) sustituyen la licencia por la declaración responsable, se refieren a las licencias para acomodar el edificio a las actividades económicas que se realizan en él, y no a la licencia de edificación, que es exigible en cualquier caso.

R. 26.02.2018 (Ahorramás, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 15.03.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3647.pdf>

El anterior es un apretado resumen de una larga resolución (20 págs. del BOE), a la que se debe remitir al lector interesado en los detalles de este tema y la relación entre las diversas normas en conflicto.

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO 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

Reitera la doctrina de otras resoluciones sobre el interés en solicitar la certificación registral (ver, por ejemplo, R. 30.05.2014, R. 25.11.2016, R. 11.12.2017 y R. 09.01.2018) y sobre los casos en que esta puede incluir el precio de una compraventa (ver, por ejemplo, R. 11.12.2017). En el caso concreto, «en la solicitud de publicidad se indica que la certificación se solicita para el ejercicio de la acción de rescisión por lesión y la de complemento [de la partición, art. 1074 C.c.], pretendiendo conocer la interesada el dato del precio de compraventa para valorar la via-

bilidad de dichas acciones; toda vez que resulta acreditada ante la registradora la condición de heredera de la solicitante, según resulta de los propios asientos del Registro, el interés legítimo queda acreditado».

R. 27.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-13) (BOE 15.03.2018).
(2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3648.pdf>

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)

Inmatriculación: Derecho transitorio en la disp. trans. única L. 13/2015

Inmatriculación: No puede hacerse con acta de notoriedad tramitada según la legislación anterior a la L. 13/2015

Inmatriculación: Los requisitos de la L. 13/2015 son exigibles para la presentada a partir de 1 de noviembre de 2015

Inmatriculación: El acta de notoriedad complementaria ha de acreditar la previa adquisición y su fecha

Derecho notarial: La rectificación de una escritura con nuevo otorgamiento precisa intervención de todas las partes

Se pretende la inmatriculación de una finca en virtud de escritura de donación, rectificadas en cuanto a la descripción de las fincas, para adecuar su descripción a la certificación catastral, en virtud otra escritura otorgada solo por el donatario, y complementadas ambas con acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido por dueño, acta tramitada antes, pero presentada en el Registro después, de la vigencia de la L. 13/24.06.2015, de reforma de la Ley Hipotecaria...:

–En cuanto a la rectificación de la escritura, dice la Dirección que se trata de «un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, pero que precisa de la intervención de todos los que fueron parte en el otorgamiento del título que por la escritura de aclaración y complemento se rectifica, esto es, con el concurso de donante y donatario (como también resulta de la R. 16.01.2018); faltando este, no puede reconocerse a la escritura de aclaración y complemento la virtualidad rectificativa que se pretende y, en consecuencia, habrá que estar al contenido de la escritura de donación, resultando de esta que no existe identidad en cuanto a la descripción de las fincas contenidas en el título inmatriculador con la del acta de notoriedad complementaria, ni coincidencia con aquellas que resultan de las respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas (cfr. R. 29.09.2017 y R. 10.10.2017)».

–Y en cuanto al acta de notoriedad, «la cuestión de la normativa aplicable ya ha sido tratada por las R. 19.11.2015, R. 23.06.2016, R. 03.10.2016, R. 11.10.2016, R. 14.12.2016 y R. 01.02.2017, en las que se consideró que el criterio decisorio, atendiendo al tenor de la disp. trans. única L. 13/2015, es el de la fecha de la presentación del título en el Registro»; y, repitiendo el tenor de la R. 19.11.2015, que «ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el art. 298 RH, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo art. 205 LH, y a la regulación del art. 209 RN, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal

sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha».

R. 27.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-5) (BOE 15.03.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3649.pdf>

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO DE 2018)

Herencia: La partición del contador partidor no pierde el carácter unilateral por ser aprobada por algún heredero o legitimario

Herencia: El contador partidor debe hacer lotes homogéneos salvo el caso de cosas indivisibles

Herencia: Necesario respeto a lo actuado por el contador partidor

El causante había legado a su esposa el usufructo universal vitalicio, legado a sus tres hijos la legítima estricta, con colación de unas cantidades recibidas en vida del testador, instituido heredera a su hija, y nombrado contadora partidora; los respectivos derechos serían pagados en cuotas sobre un determinado piso. Ahora, la escritura de protocolización del cuaderno particional redactado por la contadora partidora es otorgada no solo por esta sino también por la viuda y por la heredera; en ella se adjudica el piso a la hija, se calcula la legítima de los hijos varones una vez deducidas las cantidades correspondientes y, por lo que ahora interesa, respecto de uno de ellos se dispone que la cantidad sería pagada en metálico por la heredera. «La registradora de la propiedad fundamenta su negativa a la inscripción en que, a su juicio, la comparecencia de la heredera del causante es de tal alcance que desnaturaliza el carácter unilateral de la partición hecha por la contadora partidora, convirtiéndose así en una partición plurilateral, que requiere el consentimiento de todos los herederos o aprobación judicial; además, considera que se transforma la legítima de don ... en un derecho de crédito frente a la heredera».

—Respecto a lo primero, señala la Dirección que la comparecencia y otorgamiento de legitimarios o herederos a la partición puede obedecer a muy diversas razones, que la partición realizada por el contador partidor no requiere el consentimiento de los herederos, aunque sean legitimarios, y que en este caso se mantiene la partición el carácter unilateral propio de las practicadas por contador partidor.

—Respecto a lo segundo, en general, la asignación de todos los bienes de la herencia a uno de los interesados imponiéndole la obligación de pagar los derechos correspondientes a los otros interesados en metálico no puede entenderse comprendida entre las facultades del contador-partidor, y requiere consentimiento de los afectados o aprobación por el letrado de la Administración de Justicia o el notario (art. 843 C.c.); pero la regla de igualdad y homogeneidad de los lotes del art. 1061 C.c. tiene como una de sus excepciones la del art. 1062 C.c., el caso de cosas indivisibles, cuya adjudicación a uno es incluso la solución más lógica cuando en la herencia existe un solo bien indivisible.

—Además y como regla general, recuerda la Dirección que «la institución del contador-partidor, reforzada aún más por la Ley de Jurisdicción Voluntaria, exige el respeto de lo por él actuado, siempre que no implique contradicción evidente con la voluntad del testador».

R. 28.02.2018 (Notario Fernando Pérez Narbón contra Registro de la Propiedad de Xirivella) (BOE 15.03.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3650.pdf>

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO 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 (art. 326 LH). En este caso se había inscrito el convenio regulador contenido en una sentencia de divorcio, con una instancia suscrita por ambos cónyuges; y ahora la ex cónyuge solicita del registrador de la propiedad que anule las inscripciones practicadas, por concurrencia de delitos de falsedad y de falsificación documental. La Dirección añade a la doctrina general que «lo que no puede pretender la recurrente es que el registrador en su calificación, o esta Dirección General en alzada, se pronuncien y califiquen la existencia de delitos cuyo conocimiento está reservado constitucional y legalmente a los Tribunales de Justicia (ver R. 08.02.1996, R. 14.07.1998, R. 22.02.2000 y R. 18.01.2003)».

R. 28.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Berja) (BOE 15.03.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3651.pdf>

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)

Inmatriculación: En la del art. 205 LH es necesaria la identidad en las descripciones de los dos títulos

Inmatriculación: No puede hacerse con dudas motivadas del registrador sobre la identidad de la finca

Se solicita la inmatriculación de una finca por el sistema del doble título del art. 205 LH. El registrador opone que «no existe identidad entre la descripción de la finca contenida en el título y en el antetítulo», por diferencia de superficie del 27% y en los cuatro linderos. La Dirección reitera que el art. 205 LH exige *que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador*, por lo que «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 precisa 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; por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la ley, o que, al menos, tiene dudas fundadas sobre ella»; en el caso concreto estima «debidamente fundamentada en la calificación»; sin perjuicio

de que pueda lograrse la inmatriculación pretendida 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. 01.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón) (BOE 20.03.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3892.pdf>

En el mismo sentido otras varias resoluciones (por ejemplo, R. 16.01.2018).

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)

Extranjeros: En la sucesión testamentaria de un británico no es exigible la intervención del «Probate Service»

Se trata de la herencia de un ciudadano británico, posterior a 17 de agosto de 2015 (y, por tanto, bajo la vigencia del Rto.UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones), bajo testamento, anterior al citado Reglamento, en que «se establecía heredera de conformidad con su ley personal, a su esposa, ‘en todos los bienes muebles e inmuebles existentes en territorio español’». El registrador considera aplicable la ley británica y necesaria la intervención del «Probate Service», que, como explica la Dirección, «es parte del sistema de tribunales en Inglaterra y Gales, y su función es la expedición de los denominados ‘Grant of Representation’, que confieren al representante del caudal relicto, ‘estate representative’, un derecho legal para encargarse del patrimonio relicto». La Dirección coincide en la aplicación del Derecho británico, dados los principios del Rto.UE 650/2012, de unidad de la sucesión, la apreciación en este caso de una «*professio iuris*» del testador en favor de su ley nacional, que excepciona la regla de la ley de la última residencia habitual, y la exclusión del reenvío en el Rto.UE 650/2012; sin embargo, no considera exigible la intervención del «Probate Service», ya que «la ‘*lex rei sitae*’ conlleva que los procedimientos necesarios para la transmisión de los inmuebles, una vez establecida la sucesión mortis causa (art. 1 Rto.UE 650/2012) se determine por la ley del lugar de situación de los inmuebles con las necesarias adaptaciones; [...] por lo tanto, es de aplicación el art. 14 LH» (el testamento es título suficiente).

R. 02.03.2018 (Notario Juan-Pablo Samaniego Loarte, contra Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona) (BOE 20.03.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3893.pdf>

1. Unidad de la sucesión.— Un detalle importante en el caso objeto de esta resolución es que el testamento era anterior al Rto. UE 650/2012; porque, como ya advirtió la Dirección en las dos R. 28.07.2016, «conforme al Rto. UE 650/2012, la sucesión es única y comprende la totalidad de los bienes muebles e inmuebles del causante (con claridad, inciso primero del art. 23), por lo que estas disposiciones testamentarias ‘*simpliciter*’, que tanto han facilitado las sucesiones de los causantes británicos en España deberán ser erradicadas de la práctica testamentaria notarial posterior al 17 de agosto de 2015, [...] incluso para Estados miembros no participantes».

2. Interpretación a favor del «Probate».— La Consulta/Informe núm. 312 de la Vocalía de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores, titulada «Necesidad de ‘Probate’ para la inscripción de la sucesión sujeta al Derecho inglés», disiente del criterio de esta resolución en el sentido anunciado el su título: «La ‘lex rei sitae’ no se aplica, como afirma la DGRN, a los ‘procedimientos necesarios para la transmisión de los inmuebles’, que son determinados por la ley sucesoria, sino a los procedimientos necesarios para la inscripción registral, que es algo muy diferente; [...] a la ley inglesa, pues, le corresponde establecer si el testamento es título suficiente o no para la transmisión de los bienes hereditarios; y la respuesta es negativa: los bienes hereditarios no se transmiten generalmente por el testamento, sino mediante la adjudicación por el ejecutor acreditado en el ‘Probate’»; sostiene el informe que el art. 14 LH «está obviamente pensado para supuestos internos», y que en supuestos transfronterizos debe hacerse una «interpretación funcional», con objeto de «no conferir a un documento efectos de los que carece en la ley sucesoria, conforme a un principio general que se halla presente, por ejemplo, en el art. 60 de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil o en el art. 59 del Reglamento».

3. Actuación notarial.— Fuera ya del objeto concreto del recurso, deben destacarse los párrafos que la Dirección dedica a la actuación notarial a efectos del Rto.UE 650/2012:

«Es necesario recordar que las escrituras notariales que documenten sucesiones internacionales deben, al establecer un obligado juicio sobre la residencia del causante —cuando ésta sea la ley aplicable—, tener presente el considerando 23 Rto.UE 650/2012, que constituye el elemento normativo de referencia: *Con el fin de determinar la residencia habitual, la autoridad que sustancie la sucesión debe proceder a una evaluación general de las circunstancias de la vida del causante durante los años precedentes a su fallecimiento y en el momento del mismo, tomando en consideración todos los hechos pertinentes, en particular la duración y la regularidad de la presencia del causante en el Estado de que se trate, así como las condiciones y los motivos de dicha presencia. La residencia habitual así determinada debería revelar un vínculo estrecho y estable con el Estado de que se trate teniendo en cuenta los objetivos específicos del presente Reglamento.*

»Por último y excepcionalmente pueden ser relevantes por encima de otras consideraciones los vínculos más estrechos del causante con un Estado en función de circunstancias extraordinarias (art. 21.2 y considerando 24), que permitirían considerar que es la ley aplicable a la sucesión».

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)

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

Menores e incapacitados: Cabe la venta de bienes sin subasta, con autorización judicial para ello

Menores e incapacitados: La autorización judicial para la venta de bienes no está sujeta a caducidad

1. Recurso gubernativo.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 13.09.2014, R. 16.03.2017, R. 29.05.2017 y R. 09.06.2017 (con cita de la S.TC 16.01.2014); además de que

«las tutelas constituidas con anterioridad a la entrada en vigor del libro II del Código Civil de Cataluña se rigen por el Código Civil español».

2. Menores e incapacitados.— Se trata de una compraventa directa de una finca perteneciente a varias personas, dos de las cuales son incapacitados sometidos a tutela, representados por sus tutores. La Dirección analiza las objeciones planteadas en la nota registral:

—Respecto a uno de los incapacitados, el auto del Juzgado de Primera Instancia autorizaba la venta tanto al tutor como a los padres que ejercían la patria potestad de otros copropietarios. Señalaba la registradora que el auto no hace referencia alguna a que la autorización concedida al tutor lo sea con dispensa de la pública subasta. La Dirección estudia la evolución del requisito de la subasta pública y de su dispensa (ver en R. 31.03.2016), y cómo en la actualidad, el art. 65 L. 15/02.07.2015, de la Jurisdicción Voluntaria, prevé la autorización judicial para la *venta directa o por persona o entidad especializada, sin necesidad de subasta*; en el momento del auto judicial aun estaba vigente el art. 2015 LEC, según el cual la autorización se concedería en todo caso bajo la condición de haberse de ejecutar la venta en pública subasta, y previo avalúo, y exceptuaba de esa regla las ventas hechas por el padre o por la madre con patria potestad; «pero una racional interpretación, y la propia naturaleza de las cosas, llevan a entender implícita en la resolución citada esa autorización para venta directa, que sin duda alguna el auto presupone, pues no ha establecido un tratamiento diferenciado para ninguno de los incapacitados y lo único que exige, con carácter común a los tres, es acreditar al Juzgado que el precio obtenido se ha destinado al beneficio exclusivo de los incapaces».

—Entiende la registradora que «no puede admitirse que aquélla autorización se refiera a esta venta, dado el tiempo transcurrido, bajo la evidencia de que el precio de los inmuebles no se mantiene invariable durante el citado plazo». Pero dice la Dirección que «no existe norma alguna que establezca una limitación temporal para la eficacia de las autorizaciones judiciales de venta, por lo que la calificación impugnada rebasa el ámbito que claramente delimita el art. 100 RH en sede de calificaciones de documentos judiciales».

—Según la calificación registral, «las funciones ‘tutelares’ que ostentaba la Direcció General d’Atenció a la Infància i l’Adolescència, según se acredita en la escritura presentada, son relativas a la protección de la persona a través de la figura del acogimiento, pero nunca propiamente tutelares». Pero dice la Dirección que, según los arts. 228 y ss. C.c.Cat., *la declaración de desamparo comporta la asunción inmediata, por la entidad pública competente, de las funciones tutelares sobre el menor*, lo que comprende las mismas facultades que la tutela ordinaria.

R. 05.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de L’Hospitalet de Llobregat - 1) (BOE 20.03.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3894.pdf>

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)

Régimen económico matrimonial: Debe indicarse en todo caso si es el legal o el convencional

Extranjeros: Prueba del régimen matrimonial extranjero en la ejecución hipotecaria

Se trata de un testimonio de decreto de adjudicación dictado en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, de finca inscrita en favor de un ciudadano portugués, casado, «por título de

compra [con subrogación en la hipoteca] y conforme a su régimen legal de adquisiciones que resulte de la legislación extranjera aplicable». Entiende el registrador que es necesario acreditar cuál es ese régimen, para calificar si el procedimiento de ejecución hipotecaria debe dirigirse sólo contra el titular o contra ambos cónyuges. La Dirección comienza reiterando su doctrina sobre la inscripción en favor de extranjeros casados conforme al art. 92 RH, («bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (art. 92 RH)»), la necesidad de probar el régimen matrimonial en el momento de la disposición («la legitimación registral no se extiende a cuál sea el régimen matrimonial aplicable, lo que obliga a una acreditación ‘a posteriori’ del Derecho extranjero y, en particular, de la capacidad de los cónyuges de nacionalidad extranjera para realizar los actos dispositivos sobre los bienes o derechos inscritos en tal forma») y la necesidad de probar el Derecho extranjero (ver, por ejemplo, R. 16.06.2014 y R. 10.12.2014). En el caso concreto «debe estimarse insuficiente la mera manifestación sobre el régimen económico-matrimonial del comprador, omitiendo la referencia a su carácter legal, en un supuesto como el presente en que el citado régimen está sujeto a una ley extranjera, máxime siendo así que el régimen expresado –de separación– no es el legal supletorio en Portugal (cfr. vid. arts. 1698 y 1717 Código civil portugués)».

R. 05.03.2018 (Buildingcenter, SAU, contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 20.03.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3895.pdf>

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)

***Principio de rogación:* La solicitud de inscripción comprende todos los actos del documento**

***Principio de especialidad:* Debe resultar precisa la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción se solicita**

La Dirección reitera de nuevo la doctrina de que «la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean estos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas; pero esa misma doctrina exige para aplicar este criterio que en el propio título presentado quede diáfano y claro, sin margen de duda en su interpretación jurídica, cual sea la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite». En el caso concreto, una sentencia declaraba nula una hipoteca y su ejecución, pero excluía la afectación de los derechos del actual titular registral del dominio de la finca hipotecada, al afirmar su condición de adquirente de buena fe, por lo que no se deducía el efecto cancelatorio pretendido por el recurrente; y «el registrador no es competente para suplir las facultades del tribunal para determinar, completar o aclarar el contenido del fallo de su sentencia, y menos para rectificar o modificar por la vía de su despacho registral una ejecutoria judicial firme».

R. 06.03.2018 (Grupo Mecasa XIX Cartagena, SL), contra Registro de la Propiedad de Cartagena-1) (BOE 20.03.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3896.pdf>

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Costas: Suspensión de la inscripción por invasión del dominio público marítimo-terrestre

Se trata de herencia en la que se incluye una finca que, según certificado del Servicio Periférico de Costas y certificación catastral descriptiva y gráfica, invade el dominio público conforme al deslinde vigente en la zona. Así pues, ni puede practicarse la inscripción, «al menos hasta que, en su caso, se determine la porción de finca que no invade dicho dominio y se realicen las rectificaciones correspondientes, quedando acreditada la no invasión, [...] ni el registrador puede proceder en el modo previsto en el art. 36.4 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, para los supuestos de zonas pendientes de deslinde [inscripción y comunicación al Servicio Periférico de Costas]» (el recurrente sostenía que, al ser el deslinde de 1968, no tiene los efectos que le atribuyen las leyes vigentes).

R. 07.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guía de Gran Canaria) (BOE 27.03.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4278.pdf>

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Actos inscribibles: No puede inscribirse el mero reconocimiento de dominio

Título inscribible: No puede inscribirse el auto aprobatorio de la avenencia en acto de conciliación

Descripción de la finca: Es necesario que consten los linderos

Se pretende «la inmatriculación de una finca en virtud de auto judicial aprobatorio de la avenencia alcanzada entre las partes en un procedimiento de conciliación instado ante el juez de paz, siendo el título material de adquisición la usucapión extraordinaria ganada por una de las partes». La Dirección desestima el recurso por los cuatro defectos señalados por el registrador:

–Se trata de un mero reconocimiento de dominio que es «una declaración de voluntad mediante la cual se constata o fija la situación jurídica de aquel a quien va dirigido, y por sí mismo no es título hábil para que este último adquiera la propiedad de acuerdo con los arts. 609 y 1095 del Código Civil» (cfr. S. 05.03.1996 y R. 27.06.2017); pero, como se sostuvo en R. 03.12.2015, R. 04.10.2016, R. 03.04.2017 y R. 27.04.2017, «la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción, [...] una adquisición con una causa, cual es la prescripción extraordinaria ganada por una de las partes intervinientes; sin embargo, en el supuesto de este expediente tal declaración no se produce, pues el auto judicial es consecuencia de la avenencia entre las partes en procedimiento de conciliación ante el juez de paz, [...] no hay una decisión de fondo sobre la realidad de la usucapión. [...] Todo ello sin perjuicio de que para lograr la inmatriculación en el presente supuesto pueda acudir al procedimiento previsto para ello en el art. 203 LH».

–El allanamiento en acto de conciliación no es título inscribible; en efecto, como señaló la R. 31.10.2017, el auto aprobatorio de la avenencia en acto de conciliación tiene el carácter de

documento público y con plena fuerza ejecutiva (art. 147.1 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria); pero eso «no significa que el acta o certificación expedida sean títulos inscribibles de los previstos en el art. 3 LH, por cuanto no todo documento público de manera indiscriminada e intercambiable es título formal inscribible en los términos exigidos en el citado art. 3 LH y el art. 33 RH, debiendo cumplirse los requisitos sustantivos y formales del título inscribible, así como los exigidos para la inscripción en los arts. 9 LH y 51 RH, o los referentes, en su caso, a los medios de pago (cfr. art. 11 LH); [...] no nos encontramos ante una sentencia dictada en juicio declarativo tal y como prevé el art. 204.5 LH, y tampoco se trata de una conciliación en el curso de los procedimientos específicos extrajudiciales previstos en la Ley Hipotecaria».

–Falta de expresión de los linderos de la finca, que son una de las circunstancias esenciales de la inscripción (arts. 9 LH y 51 RH).

–Falta de acreditación ante el juez la calidad de administrador del representante de la comunidad hereditaria: «No está acreditada de modo suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, de manera que no resulta congruente aprobar la avenencia alcanzada por quien no acredita ser el requerido o requeridos de conciliación (cfr. art. 100 RH)».

R. 07.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tui) (BOE 27.03.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4279.pdf>

Como se ha visto, la Dirección reconoce la usucapión reconocida judicialmente como título apto para la inmatriculación; pese a que no deja de señalar que «cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca, es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo cuando el pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca», insinuando que la falta de inscripción de la finca propicia litigios fingidos contra cualquier demandado (o cómplice).

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

***Separación y divorcio:* El derecho de uso de la vivienda familiar se extingue por ejecución de hipoteca anterior**

***Vivienda familiar:* El derecho de uso de la vivienda familiar se extingue por ejecución de hipoteca anterior**

***Hipoteca:* Ejecución: Purga el derecho de uso posterior de la vivienda familiar**

***Hipoteca:* Ejecución: El titular de derecho de uso debe tener la intervención del tercer poseedor**

Tras tratar el derecho de uso de la vivienda familiar en términos similares al de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.01.2016), concluye que «el hecho incontestable de que el derecho de uso sea inscribible implica la aplicabilidad de los principios reguladores del sistema hipotecario, cual es el de prioridad, por lo tanto lo procedente es la purga del derecho de uso, como consecuencia de la ejecución de una hipoteca inscrita con anterioridad». Pero lo que se debatía era el grado de intervención que ha de tener en el proceso de ejecución el beneficiario del derecho

de uso; y la Dirección entiende, como el registrador, que el usuario se encuadra adecuadamente en los supuestos del art. 662 LEC, relativo a titulares inscritos, y que, como tercer poseedor, «no solo debe ser demandado, sino también requerido de pago, como se deduce de los arts. 686 LEC y 132 LH»; pero en el caso concreto, «no constando inscrito el derecho, la correcta intervención de su titular queda circunscrita exclusivamente al ámbito procesal, sin que le alcance la calificación registral»; el magistrado entendió aplicable el art. 675.2 LEC y suficiente la notificación al usuario, de manera que «no corresponde al registrador calificar el grado de intervención procesal de quien no es tercer poseedor con su derecho inscrito».

R. 08.03.2018 (Deutsche Bank, S.A.E., contra Registro de la Propiedad de Mijas-3) (BOE 27.03.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4280.pdf>

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Descripción de la finca: No procede la inscripción de la representación gráfica catastral con invasión del dominio público

Se debate sobre si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el expediente del art. 199 LH. «El registrador suspende la inscripción por el obstáculo de que la representación gráfica catastral aportada comprendería un callejón o calleja de titularidad municipal, invadiéndose en consecuencia el dominio público, según resulta de las alegaciones efectuadas por uno de los propietarios colindantes y de informe emitido por el Ayuntamiento». La Dirección reitera su doctrina sobre el expediente del art. 199 LH, sobre el valor de la oposición, sobre la necesidad de que el juicio de identidad del registrador sea motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (ver, por ejemplo, R. 21.04.2016), y sobre la protección que la ley otorga al dominio público, «extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador» (R. 15.03.2016, R. 12.04.2016, R. 04.09.2017 y R. 10.10.2017); y concluye que, «dados los términos del pronunciamiento, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante la autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada».

R. 08.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego) (BOE 27.03.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4281.pdf>

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Herencia: Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante no tienen que intervenir en la repudiación de la herencia del primero

«Es objeto de este recurso resolver sobre la procedencia o improcedencia, en un caso de derecho de transmisión ex art. 1006 C.c., de la intervención de una de las hijas del segundo

causante a quien se ha dejado, por vía de legado, la parte que le corresponda en la legítima, habiendo sido nombrados herederos universales la esposa del testador y un hermano de la legataria, que sí comparecen renunciando a la herencia del primer causante». La Dirección, en la línea de las R. 23.06.1986, R. 26.07.2017 y R. 22.01.2018, considera que la posición de los legitimarios en casos de renuncia del transmisario a la herencia del primer causante es la de un acreedor, «de suerte que tales legitimarios podrían acudir al mecanismo del art. 1001 C.c. si la repudiación perjudicaba sus derechos, lo que conduce a la computación del valor del ‘ius delationis’ en la herencia del transmitente; [...] afirmar que el ‘ius delationis’ debe ser incluido como valor computable para fijar el importe de la legítima no significa que, además, el ‘ius delationis’ haya de ser considerado en sí como un bien de la herencia que está afecto directamente, como los demás bienes hereditarios, al pago de la legítima, pues, si es personalísimo y no transmisible, menos podría ser susceptible de embargo o afección real; [...] si consta la repudiación de la primera herencia, nada podrá oponer la registradora al funcionamiento respecto de aquella del derecho de acrecer en favor de los restantes herederos abintestato del primer causante, [...] al igual que ocurría cuando el que repudia la herencia tenga acreedores, en tanto no conste que, en efecto, usaron de la facultad prevista en el art. 1001 C.c. en términos que inutilicen o mengüen el derecho de acrecer».

R. 12.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-12) (BOE 27.03.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4282.pdf>

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO 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 (art. 326 LH). En este caso la misma nota registral reconocía que se había practicado una inscripción de herencia de persona que no era titular registral. La Dirección reitera que «la rectificación de los asientos registrales (que están bajo la salvaguardia de los tribunales –art. 1.3 LH–) exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho; [...] cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto mediante 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; sin embargo, esta excepción no resulta aplicable en el presente caso, por cuanto los documentos presentados –auto judicial de 1974– no reúnen los requisitos formales ni probatorios que permitan rectificar un asiento.

R. 12.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Móstoles-3) (BOE 27.03.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4283.pdf>

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

División y segregación: La georreferenciación solo es necesaria para la porción que se inscriba en cada momento

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.07.2016, R. 02.09.2016 y R. 07.09.2017.

R. 13.03.2018 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 27.03.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4284.pdf>

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Hipoteca: Extensión objetiva: La sujeción a los elementos del art. 111 LH debe salvar los casos del art. 112 LH en favor del tercer poseedor

Calificación registral: Calificación de errores intrascendentes

La cláusula que extienda la hipoteca a los elementos mencionados en los arts. 109, 110 y 111 LH, necesita salvar los derechos de un tercer poseedor (art. 112 LH), «puesto que al extenderla vía pacto a los elementos del art. 111 LH, y este precepto se refiere al propietario, puede ser éste tanto el hipotecante como un tercer poseedor»; sin embargo, en el caso concreto la cláusula contenía una referencia general al art. 112 LH que, según la Dirección, debe ser interpretada como de sujeción al sistema legal general, «teniendo en cuenta todas las reglas hermenéuticas legalmente previstas (singularmente la más favorable para que surta efectos jurídicos), no solo su simple y pura literalidad, por lo que no debe rechazarse la inscripción de sus cláusulas ante una inexactitud de las mismas, ya se trate de un error material irrelevante o de una redacción ambigua, cuando de su simple lectura o contexto no quepa albergar, razonablemente, dudas acerca de cuál sea el dato o sentido erróneo y cuál es el correcto».

R. 13.03.2018 (Notario Luis-Alberto Lorente Villar contra Registro de la Propiedad de Sueca) (BOE 27.03.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4285.pdf>

La Dirección va incluso más allá de las simples reglas de interpretación del Código civil, cuando dice que «las inexactitudes de las cláusulas, en caso de ser de escasa entidad, pueden ser salvadas por el registrador al practicar la inscripción (sin necesidad incluso de que se subsane por el notario a través del medio establecido en el art. 153 RN) por la conveniencia de mantener la validez de los actos jurídicos y de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, evitando la reiteración de trámites innecesarios que no proporcionan garantías adicionales». Contrástese con la R. 18.12.2010, según la cual no corresponde al registrador «la responsabilidad de la subsanación del error».

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas

Hipoteca: Ejecución: Excepción a la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 27.06.2016). La Dirección parte del principio general de que «son dos los requisitos, demanda y requerimiento de pago, exigibles conforme al art. 685.1 LEC, imponiendo al registrador el art. 132.1 LH la obligación de comprobar que se han cumplido ambos»; en el caso concreto, el auto de adjudicación fue objeto de una primera calificación negativa por no resultar que el tercer poseedor hubiera sido demandado y requerido de pago, y ahora se acompaña un mandamiento de adición del que resulta que, como consecuencia de aquella calificación, se había hecho el requerimiento de pago; y la Dirección entiende que con eso «se le ha concedido la opción de pagar u oponerse, posibilidades que corresponden al demandado conforme al art. 686 LEC; en consecuencia el actual titular registral ha tenido posibilidad de intervención directa en el procedimiento de ejecución, no pudiendo por tanto entenderse que ha existido indefensión».

R. 14.03.2018 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Navalcarnero-2) (BOE 27.03.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4286.pdf>

La regla general enunciada y su aplicación al caso concreto resultan un tanto contradictorias; tal vez la actuación subsanatoria del Juzgado entre las dos calificaciones haya influido en la solución circunspecta de la Dirección, por lo que no cabe deducir de esta resolución que baste con el requerimiento de pago al tercer poseedor sin necesidad de demanda.

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO 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» (ver, por ejemplo, R. 18.12.2017). En este caso además la finca estaba inscrita como ganancial, por lo que, acreditado el fallecimiento del otro cónyuge, sería necesaria la intervención de sus herederos.

R. 14.03.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 3) (BOE 27.03.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4287.pdf>

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2018 (BOE DE 27 DE MARZO DE 2018)

Corrección de errores de la R. 15.01.2018 (Notario José-Ignacio Suarez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Granada-9) (BOE 26.01.2018) (17)

La corrección no afecta al resumen publicado en su día: «En la página 10237, párrafo tercero, donde dice: ‘En primer lugar, porque si bien es cierto que la R. 28.08.2013, citada por la registradora en su nota de defectos, ha sido anulada por la sentencia’, debe decir ‘En primer lugar, porque si bien es cierto que la doctrina de la R. 28.08.2013, citada por la registradora en su nota de defectos, ha sido puesta en cuestión por la sentencia’».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/27/pdfs/BOE-A-2018-4288.pdf>

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Prohibición de disponer: La de «vender» impuesta por el testador no impide la donación

Se debate si la prohibición de «vender» impuesta a los legatarios en un testamento impide también donar, porque la expresión «vender» sea equivalente a «enajenar», como entiende el registrador. La Dirección responde negativamente, reiterando la doctrina de la R. 18.04.1952, según la regla de que «las limitaciones a las facultades dispositivas sobre un objeto deben ser objeto de interpretación estricta»; y dice que «la prohibición inscrita es de carácter limitado y relativo, por lo que no debe extenderse a supuestos no previstos en su tenor; como puso de relieve la R. 17.03.2017, el principio de libertad de tráfico, con amparo en el art. 348 C.c., y por tanto vigente en nuestro sistema jurídico, exige que las restricciones legítimamente impuestas a la propiedad, y en consecuencia a su facultad dispositiva, sean interpretadas de forma restrictiva, sin menoscabo de los intereses que las justifican», máxime cuando «en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del notario autorizante debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje (cfr., por todas, la R. 25.09.1987, R. 27.05.2009 y R. 18.01.2010)».

R. 21.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier - 2) (BOE 06.04.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4706.pdf>

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 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**

La Dirección reitera su doctrina sobre el expediente del art. 199 LH, sobre el valor de la oposición, sobre la necesidad de que el juicio de identidad del registrador sea motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (ver, por ejemplo, R. 21.04.2016); y reitera también (ver R. 07.02.2018) 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 o incluso no habiéndola (como ocurre en este caso), 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 el caso concreto 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 y perjuicio 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».

R. 21.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manzanares) (BOE 06.04.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4707.pdf>

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

***División y segregación:* La georreferenciación solo es necesaria para la porción que se inscriba en cada momento**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.07.2016, R. 02.09.2016, R. 07.09.2017 y R. 13.03.2018; y no solo en cuanto a la georreferenciación, sino a que «no constituye defecto el que la finca matriz no tenga la misma superficie en el Registro, pues el único obstáculo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación sería que no existiera en el Registro superficie suficiente para segregar o que no estuviera identificada dicha matriz, lo que no sucede en este caso».

R. 21.03.2018 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 06.04.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4708.pdf>

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

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

La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (cita las R. 06.09.2017, R. 10.09.2015 y las tres R. 12.12.2017), especialmente en cuanto a la venta de partes indivisas de finca, la presunción de parcelación urbanística necesitada de licencia y la actuación del registrador conforme al art. 79 RD. 1093/1997. En general podría recordarse que «el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado»; en este caso se transmitía una participación indivisa ya inscrita de finca rústica en la que existen declaradas por antigüedad ocho construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, pero se hacía en favor de dos personas que adquirirían por mitades indivisas; se acompañaba certificación de innecesariedad de licencia de segregación emitida por el Ayuntamiento, pero se aludía en ella a la transmisión en favor de un solo adquirente; por lo que, «no coincidiendo el acto objeto de la declaración de innecesariedad con el concreto negocio jurídico objeto de inscripción, que resulta legalmente equiparado a la parcelación, no puede entenderse cumplido el requisito de previa acreditación de declaración de innecesariedad conforme al art. 78 RD. 1093/1997, en relación con los arts. 66 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 8 D. 60/16.03.2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía».

R. 22.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barbate) (BOE 06.04.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4709.pdf>

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Reanudación del tracto: Debe constar la notificación al titular y a la persona de quien proceden los bienes

Reanudación del tracto: Posible notificación genérica en inscripción contradictoria muy antigua

Reanudación de tracto: La publicación de anuncios del expediente no es objeto de calificación registral

Reitera en el sentido indicado, sobre notificación al titular, la doctrina de la R. 26.03.2014, en un caso de reanudación del tracto en expediente judicial tramitado con sujeción a la legislación anterior, según la disp. trans. única L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria. En cambio, y en cuanto a la «convocatoria a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de la publicación de edictos en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia a que se refiere el art. 201.3 LH», reitera la Dirección la doctrina de la R. 11.02.1999, en el sentido de que «la publicación omitida no puede considerarse como un trámite esencial del procedimiento, cuestión que quizá podría discutirse si el expediente de dominio fuera para la inmatriculación de la finca, pero en ningún caso cuando tiene por objeto la reanudación del tracto sucesivo, pues en este último supuesto la citación personal y no oposición del titular registral es

el trámite esencial que la calificación da por cumplimentado»; y ello sin que sea preciso entrar en el problema de si la necesaria publicación en periódicos de los edictos a que se refiere el art. 201 LH ha sido derogada por el art. 236 LOPJ».

R. 22.03.2018 (Flujo, S.A., contra Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete) (BOE 06.04.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4710.pdf>

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Bienes gananciales: Rectificación a privativos por prueba fehaciente de este carácter
Rectificación del Registro: Rectificación por hechos susceptibles de prueba por documentos fehacientes

«Determinada finca urbana está inscrita en virtud de una escritura de compraventa autorizada en el año 1976 a favor de la compradora –arrendataria– para su sociedad de gananciales; se presenta a inscripción una instancia privada en la que la compradora solicita que se rectifique el error producido, ya que la finca le pertenece con carácter privativo en virtud del ejercicio del derecho de retracto que tenía a su favor por ser la arrendataria, por aplicación del art. 1346.4 C.c.». El registrador entiende que no hay tal error, puesto que en la escritura no existe referencia alguna al hecho de que el contrato de arrendamiento hubiera sido convenido en el año 1955, en estado de viuda. Por ello, dice la Dirección que no puede afirmarse que la inexactitud del asiento registral venga provocada por la actuación equivocada del registrador al extender [la inscripción], sino que sería consecuencia de la omisión de tal extremo en el título que motivó el asiento, por lo que la rectificación del Registro precisaría el consentimiento del titular registral (en este caso del cónyuge de la compradora) [...], pero no del registrador, cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud; no obstante, debe entenderse que se han aportado documentos fehacientes, independientes de la voluntad de los interesados, de los que resulta...» que la adquisición se realizó con carácter privativo, conforme al art. 1346.4 C.c. (antiguo 1396.3), que debe referirse a «cualesquiera supuestos de derechos de adquisición preferente, convencionales o legales, de preadquisición o de postadquisición» (esos documentos eran el contrato de arrendamiento, el libro de familia y la certificación del Ministerio de la Vivienda sobre venta a los arrendatarios); por lo que estima el recurso.

R. 22.03.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-53) (BOE 06.04.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4711.pdf>

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Extranjeros: Carácter de la prueba del Derecho extranjero
Extranjeros: Suspensión de la inscripción cuando no se prueba el Derecho extranjero

Menores e incapacitados: Deben acreditarse los requisitos para el acto de menores o incapacitados extranjeros

Se trata de una escritura de compraventa en la que el vendedor, alemán, está representado en virtud de un poder otorgado por su tutor ante notario alemán; en la escritura de venta se reseñan como exhibidos al notario: copia del poder alemán, copia testimoniada (no se dice de qué) de un Juzgado de Incapacitados y Tutelas, y auto del Juzgado, todo traducido y apostillado; el notario añade que de los documentos exhibidos resultan facultades que estima suficientes para la escritura de compraventa, pero esos documentos judiciales no se testimonian ni se especifica su contenido. «La cuestión central que se plantea no se refiere propiamente a la representación voluntaria acreditada, sino a la acreditación del cumplimiento de las normas sustantivas aplicables a la venta de inmuebles por parte de una persona de nacionalidad alemana, mayor de edad, que se encuentra bajo custodia legal ('Betreuung') en base a la resolución del Tribunal de Incapacidades y Tutelas ('Betreuungsgericht')»; resulta aplicable el Derecho alemán, correspondiente a la residencia habitual del incapacitado (art. 9.6 C.c., coincidente en esto con el Convenio de La Haya 13.01.2000, sobre Protección Internacional de los Adultos, del que España no es parte); el art. 36 RH señala los medios de acreditación del Derecho extranjero (entre ellos, la aseveración o informe de un notario), y, «como señala la R. 01.03.2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable»; pero en este caso «de la escritura calificada no resulta ningún juicio o valoración sobre la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto escriturado».

R. 23.03.2018 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Inca-1) (BOE 06.04.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4712.pdf>

Aunque no era el caso, la Dirección reitera, con la R. 20.07.2015, que, acreditado el Derecho extranjero por aseveración o informe de un notario, «si el registrador entendiese, que del informe emitido por el notario no se dedujera la conclusión pretendida en cuanto al sentido, alcance e interpretación de las normas extranjeras, debe el registrador al calificar expresar y motivar las concretas razones de su rechazo, sin que, por tanto, sea suficiente una referencia genérica de falta de prueba del Derecho extranjero».

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Recurso gubernativo: La calificación de la subsanación de un defecto prorroga de nuevo el asiento de presentación

Anotación preventiva de embargo: La sentencia que ordena la traba ha de ser firme, no el mandamiento de embargo

1. Recurso gubernativo.– Una vez calificado negativamente un documento, «de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios con que se pretendan subsanar los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación; calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación, con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación»

2. Firmeza del mandamiento de embargo.— El registrador considera necesario acreditar la firmeza del decreto que acuerda el embargo, dictado como consecuencia de sentencia firme que ordenaba despachar ejecución. Dice la Dirección que «en el caso objeto de este expediente se han seguido todos los pasos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el embargo de la finca: se ha ordenado despachar ejecución en virtud de una sentencia firme dicada en un juicio ordinario, se ha acordado la traba de la finca mediante decreto de la letrada de la Administración de Justicia, y esa misma letrada ha expedido el correspondiente mandamiento para su constancia en el Registro de la Propiedad; [...] estas actuaciones que va llevando a cabo el letrado de la Administración de Justicia adoptarán la forma de decreto o de diligencia de ordenación, que solo serán susceptibles de recurso de reposición ante el propio letrado o de revisión, no teniendo la interposición de dichos recursos efectos suspensivos (arts. 451.3 y 454 bis.2 LEC); [...] el título ejecutivo, en los términos que establece el art. 517.2.1 LEC, es la sentencia firme». La exigencia del art. 165 RH, de firmeza del mandamiento que ordena una anotación preventiva, ha de ser interpretada a la luz de los preceptos procesales anteriores; «por ello, si el único recurso procesal que puede interponerse frente a las resoluciones que han acordado el embargo cuya anotación se solicita es un recurso que no produce efectos suspensivos, no puede exigirse la firmeza (en los términos que resultan del art. 207.2 LEC)».

R. 23.03.2018 (Automáticos Ceca, S.L., contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 06.04.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4713.pdf>

Fuera ya del objeto estricto del recurso, dice la Dirección: «Lo mismo ocurre cuando se trata de anotaciones preventivas que dan publicidad a medidas cautelares ordenadas por el juez de acuerdo con lo establecido en el título VI del libro III LEC. Para practicar una anotación de demanda, de embargo preventivo o de prohibición de disponer, no puede exigirse que se acredite que no cabe recurso alguno frente a la resolución judicial que las haya acordado, puesto que, según establece el art. 735.2 LEC, contra el auto que acuerda la medida cautelar solo cabe recurso de apelación sin efectos suspensivos. Y es que el requisito de la firmeza de la resolución judicial está plenamente justificado cuando se van a producir asientos definitivos, tanto de inscripción como de cancelación, puesto que, si se admitiera la práctica de los mismos sin ser firme la resolución que los ordena, podrían surgir en el ínterin terceros protegidos por el art. 34 LH, que se apoyarían en asientos registrales practicados en virtud de un título que no es firme, haciéndose inviable la ejecución de la sentencia del órgano judicial superior revocatoria de la anterior. Por el contrario, tratándose de anotaciones preventivas, no existe ese peligro, porque se trata de asientos provisionales (vid. art. 86 LH) que, además, no atribuyen al anotante la fuerza de la fe pública registral. Si, practicada una anotación preventiva, se revocase posteriormente la resolución judicial que la había decretado al resolverse el recurso que sin efectos suspensivos está previsto legalmente al efecto, bastará con emitir el oportuno mandamiento para cancelar dicha anotación».

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL 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 la R. 20.09.2017.

R. 23.03.2018 (Caixabank, S.A., y Buildingcenter, S.A., contra Registro de la Propiedad de Illescas-1) (BOE 06.04.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4714.pdf>

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2018)

Propiedad horizontal: La modificación del título constitutivo requiere unanimidad de la junta

Propiedad horizontal: La modificación que afecta al dominio de cada propietario requiere consentimiento individualizado

«Es objeto de este expediente decidir si procede la constancia registral de la rectificación de la descripción de dos elementos integrantes de un edificio en régimen de división horizontal»; la rectificación supone «una alteración considerable de la descripción de cada uno de los elementos, incluida superficie, linderos y elementos constructivos, [...] tal alteración implica una modificación del título constitutivo y de los estatutos». Siendo así, la Dirección confirma íntegramente «la calificación del registrador, puesto que ni el acuerdo ha sido adoptado por unanimidad, ni consta el consentimiento expreso de uno de los titulares afectados por la modificación que se hace de su elemento privativo». «Por un lado, es necesario que el acuerdo se adopte por unanimidad; es cierto, como dijo la R. 08.01.2016, que, tratándose de un elemento privativo, se admite la posibilidad de *modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario* (vid. art. 7 LPH); pero una modificación en la descripción de un elemento privativo como la presente, en cuanto excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la Ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. arts. 5 y 17, aps. 6 a 8, LPH)». Tampoco sin el consentimiento de su titular registral, «afectando a su derecho de dominio y requiriéndose por tanto el consentimiento individualizado del propietario correspondiente, 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)».

R. 23.03.2018 (Pipool-Roe, S.L.» y «Essentia-Hotel-Resort, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Almonte) (BOE 06.04.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4715.pdf>

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Régimen económico matrimonial: Cabe la compra por los cónyuges por partes indivisas con carácter común

Dos cónyuges de nacionalidad china compran una vivienda, haciendo constar que están casados entre sí en el régimen legal chino y que compran en un 80 % uno y un 20 % el otro. La registradora considera necesario acreditar que conforme al Derecho de China los cónyuges pueden adquirir bienes inmuebles por cuotas privativas con su simple manifestación o con el consentimiento del consorte. «El notario recurrente alega que la calificación incurre en el error de afirmar que en la escritura de compraventa los mencionados cónyuges compran la finca ‘con carácter privativo’, cuando en realidad lo que se expresa es que los compradores compran en determinada proporción, y por tanto es aplicable el art. 92 RH, de modo que deberá practicarse la inscripción de la adquisición de cada cónyuge ‘con sujeción al régimen matrimonial de la legislación china’». La Dirección estima el recurso, porque «resulta inequívocamente de la escritura calificada que los adquirentes no atribuyen tal carácter privativo a sus respectivas cuotas adquiridas, por lo que ningún obstáculo existe para inscribirlas a nombre de cada uno de los cónyuges con sujeción a su régimen matrimonial, de modo que será en el ulterior momento de su enajenación –voluntaria o forzosa– cuando habría que acreditar si conforme al Derecho chino puede la misma realizarse sin consentimiento de ambos consortes».

R. 02.04.2018 (Notario Gonzalo-Antonio Veciana García-Boente contra Registro de la Propiedad de Barcelona-22) (BOE 13.04.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5024.pdf>

Fuera ya del objeto estricto del recurso, se recuerda que, «como ha expresado esta Dirección General en reiteradas ocasiones (vid. R. 19.12.2003, R. 10.01.2004, R. 04.02.2004, R. 12.02.2004 y R. 31.08.2017, entre otras) la aplicación del art. 92 RH no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico-matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al art. 54 RH».

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Urbanismo: Rectificación de una reparcelación por «operación complementaria» incompatible con ella

Documento administrativo: No puede declarar la nulidad de una cesión civil

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

El Ayuntamiento había aportado unas fincas al aumento de capital de la sociedad mercantil X, aportación que se inscribió en el Registro de la Propiedad y en el Mercantil; las fincas fueron aportadas por la sociedad X a un proyecto de reparcelación del plan general de ordenación urbana, por lo que se le adjudicó una parcela resultante D; la adjudicación fue inscrita en el Registro de la Propiedad y posteriormente se practicaron dos anotaciones de embargo; ahora, el Ayuntamiento revisa de oficio la reparcelación, solamente en cuanto a declarar nulos la calificación de la parcela D como de uso privado (por ser de equipamiento público deportivo) y su primitiva aportación a la sociedad X, y acuerda la adjudicación de esa parcela D al Ayuntamiento por título de cesión obligatoria. En apretada síntesis de una extensa resolución puede decirse que la Dirección, por una parte, reitera su doctrina sobre calificación de actos administrativos (ver, por ejemplo, R. 30.11.2016): por otra, aplica el art. 40.d LH (inexactitud del Registro por nulidad del título que hubiere motivado el asiento) y considera necesario el consentimiento del titular, incluido el consentimiento de los titulares de los embargos si se pretende la inscripción de la finca como bien demanial libre de cargas, o en su defecto, resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

R. 02.04.2018 (Ayuntamiento de Mijas contra Registro de la Propiedad de Mijas-2) (BOE 13.04.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5025.pdf>

1. Las «operaciones jurídicas complementarias».— Además de la parte sustancial antes resumida, resulta muy interesante el estudio que hace la Dirección de «los criterios de interpretación de las denominadas ‘operaciones jurídicas complementarias’ y otros supuestos de rectificación de títulos de equidistribución inscritos» (arts. 113.3 y 174.5 RD. 3288/25.08.1978, Reglamento de Gestión Urbanística), operaciones que no se definen en esos preceptos, pero sí se advierte que no pueden oponerse al instrumento de reparcelación ni al plan que se ejecuta. Desde luego no tienen por qué limitar su objeto únicamente a la rectificación de errores materiales, de hecho o aritméticos (para eso bastaría la rectificación de errores de oficio o a instancia de los interesados prevista en el art. 109.2 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas); en la práctica se utilizan como un instrumento para subsanar o salvar cualquier vacío o irregularidad de un proyecto reparcelatorio de forma más sencilla, ágil y menos costosa que la modificación del instrumento reparcelatorio; pero siempre bajo la premisa básica de que «las alteraciones del instrumento de reparcelación originario que se opongan al mismo suponen verdaderas modificaciones o revisiones del instrumento de reparcelación y deben ser tramitadas como tales (cfr. en este sentido la S. 13.11.2002)», es decir, «mediante la elaboración de un nuevo, íntegro y distinto proyecto de reparcelación», y tal ocurre con «variaciones de carácter tan sustancial como puede ser la situación, el cambio de titularidades en fincas aportadas y adjudicadas, la forma de adjudicación y el reparto de beneficios y cargas» (ver S. 17.07.2007 y S. 30.06.2011). No obstante, en ocasiones, puede ocurrir que «si se anula el proyecto por un problema que afecta a alguna o pocas fincas, los efectos suelen resultar completamente desproporcionados» (y de gran complejidad procesal y registral), por lo que cabría «una modificación del proyecto tramitada a través de esta clase de operaciones complementarias que, por proceder de un mandato judicial con todas las garantías de defensa del afectado, resulte justificado su acceso registral, máxime si es

la única forma de llevar a cabo la ejecución de la sentencia» (ver R. 06.07.2015). Por eso en el caso concreto se considera que podría realizarse la rectificación con consentimiento de los afectados por la modificación o por sentencia en procedimiento dirigido contra ellos.

2. El caso de Cataluña.— «La dificultad de precisar el alcance de este tipo de rectificaciones del proyecto, ha llevado a alguna Comunidad Autónoma (cfr. art. 168.1 D. 305/18.07.2006, de Cataluña, Reglamento de la Ley de Urbanismo) a precisar los supuestos en que los proyectos de reparcelación se pueden rectificar mediante operaciones jurídicas complementarias, y, cuando los cambios exceden de esos supuestos legalmente previstos, la propia norma determina que hay que formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se somete al mismo procedimiento y tiene los mismos efectos que su aprobación originaria».

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro

Publicidad registral: Debe acreditarse la representación de la persona por la que se solicita

Publicidad registral: Presunción de interés legítimo en el abogado que solicita nota para investigación jurídica

Publicidad registral: La solicitud «física» no tiene que sujetarse a modelo normalizado

Publicidad registral: Debe identificarse la firma del solicitante

La Dirección reitera la doctrina general sobre publicidad registral desarrollada en resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 29.07.2010); especialmente en cuanto a que el interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial; el titular tiene derecho a conocer quiénes solicitan información sobre su persona o bienes; no puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral; el Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información.

En el caso concreto se trataba de la petición de nota simple hecha por y abogado para «investigación jurídico-económica sobre créditos, solvencia o responsabilidad». Y la Dirección estima el recurso frente a las objeciones registrales:

—«En cuanto a la exigencia de acreditación de la representación a favor del abogado que firma la solicitud (sobre cuya cualificación profesional aquí no se discute), hay que recordar que está dispensada expresamente por el art. 323.3 RH; 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, pues la identificación del interesado y su representación son requisitos distintos».

—«En todo caso ese interesado no tendría por qué ser necesariamente el ‘titular registral’».

—Sobre la motivación del interés legítimo, que debe hacerse aunque se trate de profesionales jurídicos, considera suficiente la alegación de «investigación jurídico-económica sobre créditos, solvencia o responsabilidad», sin necesidad de referencia a «acciones judiciales/administrativas», «pues dentro de las actuaciones profesionales de los abogados caben otras actuaciones (por ejemplo, de carácter consultivo) ajenas a la interposición o estudio de acciones judiciales o administrativas».

–La exigencia de que la petición se ajuste al modelo normalizado aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado solo se contempla por el art. 222 bis 1 LH para el supuesto de peticiones de información por vía telemática, y aun así el modelo informático está pendiente de desarrollo; pero no se impone ni existe ningún «modelo normalizado» en la solicitud de notas simples presentadas físicamente.

–En cuanto a la firma del solicitante, «resulta aplicable la doctrina de las R. 04.07.2013 y R. 23.01.2018, conforme a las cuales ‘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’; del escrito de recurso resulta que una copia de la solicitud se presentó también, además de a través de correo administrativo, físicamente en el Registro junto con copia del DNI y del carné profesional del solicitante, afirmación que no rebate el registrador en su informe ni en cuanto a la existencia de tales hechos, ni en cuanto al valor identificativo del solicitante que de los mismos se desprende, por lo que el defecto señalado, en los términos en que ha sido formulado, tampoco puede confirmarse».

R. 03.04.2018 (Abogado contra Registro de la Propiedad de San Javier - 1) (BOE 13.04.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5026.pdf>

Obsérvese que quedan insinuados en la resolución dos defectos o requisitos que no se habían debatido:

–La necesidad hacer constar la identidad del interesado por cuenta del cual se requiere la información por un operador jurídico (aunque no resulta muy claro el argumento de que «la identificación del interesado y su representación son requisitos distintos», porque resulta difícil concebir la justificación de una representación que no identifique al representado).

–Que debe garantizarse la firma del solicitante, aunque no estén tasados los medios por los que se haga; la Dirección no mantiene el defecto «en los términos en que ha sido formulado»; quizá se insinúa que la presentación de «copia del DNI y del carné profesional» puede no tener suficiente «valor identificativo del solicitante»: habría que examinar si las copias están legitimadas, si las presentó el mismo solicitante, etc.

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Donación: En la cesión gratuita es necesaria la aceptación en escritura pública

Propiedad horizontal: La comunidad puede adquirir con carácter provisional

Impuestos: Derecho transitorio en la previa presentación al impuesto municipal de «plus valía»

Se trata de una escritura en la que el administrador de la sociedad mercantil cede una finca unilateralmente y de forma gratuita a una comunidad de propietarios en propiedad horizontal. La Dirección confirma las objeciones registrales:

–Es necesaria la aceptación (arts. 629 y 633 C.c.; ver también R. 02.11.2016); «la aceptación es esencial para que la donación o cesión gratuita pueda existir y producir efectos». Al parecer la

cesión se hacía como consecuencia de una sentencia que declaraba la propiedad de la comunidad sobre la finca. Pero dice la Dirección que no puede acogerse «la pretensión de que la registradora aprecie la existencia de un consentimiento tácito deducido de la actividad procesal desplegada», y reitera la doctrina de la R. 09.05.2017, de que el registrador, «en cuanto intérprete autorizado y autónomo de la legalidad, no puede valerse de presunciones (...) ni atender o juzgar cuestiones de hecho, que suponen un juicio valorativo que corresponde a los tribunales»; [...] en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos».

—La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios impide la inscripción a su favor; el art. 9.e LH permite la inscripción a favor de un patrimonio separado, *cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones*, y también las *anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal*; y la Dirección ha admitido excepcionalmente la «inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento» (ver R. 28.01.1987, R. 30.01.2003, R. 12.02.2016 y R. 26.07.2017); «ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común».

—«No se acredita haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere el art. 110.6.B RDLeg. 2/05.03.2004, texto refundido de la Ley Haciendas Locales» (art. 254 LH). Ciertamente, el art. 254 LH no exigía esa justificación en la fecha de la escritura (lo hizo con efectos desde 1 de enero de 2013); pero, debe aplicarse «la disp. trans. 4 C.c., 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».

R. 03.04.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 13.04.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5027.pdf>

Como ejemplos de esas «inscripciones puente» están las resoluciones citadas por la Dirección: a favor de una comisión de acreedores de una entidad suspensa (R. 28.01.1987); anotación de un convenio de ejecución de sentencia a favor de la masa de una quiebra (R. 30.01.2003); inscripción del departamento en favor de la comunidad de propietarios en propiedad horizontal por adjudicación en ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios (R. 12.02.2016); e incluso cuando la deuda no deriva de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad (R. 26.07.2017). Concretamente para la comunidad en propiedad horizontal, y para estos casos «puente», deberá «disolverse» la finca adquirida en los elementos comunes, adjudicarla a favor de los copropietarios en proporción a sus cuotas de participación o transmitirse a un sujeto más apto para ser titular registral.

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Obra nueva: A efectos del seguro decenal no es necesario acreditar el uso del autopromotor anterior a la declaración

Se declara una obra nueva por antigüedad, conforme a los arts. 52 y 54 RD. 1093/04.07.1997 y 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; se hace constar que los otorgantes tienen la cualidad de autopromotor, por lo que no es de aplicación la exigencia de acreditar la suscripción del seguro decenal conforme a la disp. adic. 2 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación. Como según la certificación técnica la obra tiene menos de diez años de antigüedad desde su finalización, el registrador entiende que «es necesario acreditar que desde la terminación de la vivienda ésta ha sido ocupada por los declarantes y manifestar que su intención es seguir ocupando la vivienda». Pero la indicada disposición adicional dispensa del seguro al *autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio*, y, «como ha puesto de relieve esta Dirección General [cita las R. 26.08.2011, R. 03.07.2012 y R. 06.03.2015], al tiempo del otorgamiento de la declaración de la terminación de la obra, respecto del requisito del uso propio de la vivienda –en cuanto que se trata de acreditar un hecho futuro– bastará la explícita declaración del otorgante, siempre que no quede desvirtuada por ningún otro elemento documental contradictorio»; cierto que se establecen determinadas precauciones para el caso de transmisión inter vivos antes de los diez años; pero «es únicamente en el momento de la enajenación de la vivienda cuando la mera manifestación del promotor-vendedor, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. R. 09.07.2003 y R. 28.10.2004 y Res.-Circ. DGRN 03.12.2003), resultaría insuficiente a los efectos de probar dicho uso propio, debiendo acreditarse entonces tal extremo mediante prueba documental adecuada, ya sea a través de un acta de notoriedad, certificado de empadronamiento, o cualquier otro medio de prueba equivalente admitido en Derecho (vid., por todas las R. 16.01.2015, R. 06.03.2015 y R. 29.11.2017)».

R. 04.04.2018 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 13.04.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5028.pdf>

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Documento judicial: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.11.2014, R. 27.06.2017 y otras muchas (art. 20 LH). En este caso se trataba de un decreto de adjudicación de finca como consecuencia de la venta realizada en subasta pública, en procedimiento de ejecución de sentencia declarativa por la que se acordaba la disolución de la comunidad existente sobre la finca; una de las copropietarias no resulta de la documentación aportada que haya tenido intervención en el procedimiento.

R. 04.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Canjáyar) (BOE 13.04.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5029.pdf>

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Inmatriculación: La nueva inscripción al declararse nula una inmatriculación es también inmatriculación

Se publica la S.JPI Guadalajara-1 11.07.2011, firme, que anula la R. 10.11.2009, (y confirma por tanto la negativa de la registradora de la propiedad a practicar la cancelación de asientos y la inscripción de dominio ordenadas en la sentencia judicial).

R. 04.04.2018 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Molina de Aragón) (BOE 13.04.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5030.pdf>

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Inmatriculación: Doctrina sobre la «documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto»

Se publica la S.JPI Ourense-1 19.05.2015, firme, que declara no ajustada a derecho, en la parte que confirma la calificación registral, la R. 04.08.2014 «y en su consecuencia se ordena dejar sin efecto la totalidad de la nota de calificación».

R. 04.04.2018 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Orense-2) (BOE 13.04.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5031.pdf>

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 13 DE ABRIL DE 2018)

Inmatriculación: Denegación por dudas fundadas del registrador sobre si la finca está ya inscrita

Se publica la S.AP Alicante 09.03.2015, firme, que «deja sin efecto» la R. 10.03.2014, «y con ella la calificación negativa», y acuerda la inmatriculación de la finca.

R. 04.04.2018 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 13.04.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/13/pdfs/BOE-A-2018-5032.pdf>



**RESOLUCIONES DE LA DGRN
EN MATERIA MERCANTIL
Y BIENES MUEBLES**

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Sociedad limitada: Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores

Se trata del mismo caso que dio origen a tres R. 02.01.2017; la sociedad recurrente pretende que se realice el depósito de cuentas denegado entonces porque ha interpuesto demanda ante el Juzgado de lo Mercantil contra aquellas resoluciones. La Dirección confirma la improcedencia del depósito mientras el registro particular de la sociedad esté cerrado como consecuencia de la falta de depósito de cuentas de ejercicios anteriores (arts. 282 LSC y 378.1 RRM).

R. 19.02.2018 (García Barredo, S.L., contra Registro Mercantil de Cantabria) (BOE 07.03.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3193.pdf>

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2018)

Sociedad anónima: Cuentas: La sociedad puede cambiar al auditor nombrado aunque haya solicitud de la minoría

Respecto a una sociedad no obligada a verificación contable, se inscribió en su día el nombramiento de auditor voluntario para un determinado ejercicio y por ese motivo se rechazó el nombramiento de auditor pedido por la minoría conforme al art. 265.2 LSC; ahora se presenta la decisión del administrador de cesar al auditor designado en su día, por jubilación, y designar a uno nuevo. El registrador entiende que la competencia para designar al nuevo auditor ya no le corresponde al administrador sino a él mismo. Pero dice la Dirección que, «acreditado en su día que el nombramiento voluntario fue anterior en el tiempo a la solicitud de la minoría e inscrito en el Registro Mercantil, no existe óbice para que el administrador lleve a cabo un nuevo nombramiento y lo inscriba en la hoja correspondiente, habida cuenta de que el interés protegible, la realización de la auditoría, viene garantizado por el art. 279 LSC»; y explica que, como resulta del art. 265.1 LSC, «el presupuesto para la atribución al registrador depende tanto del hecho de que la sociedad esté obligada a la verificación contable de conformidad con el art. 264 LSC, como del hecho de que el órgano competente en este supuesto (la junta general de la sociedad), no haya llevado a cabo el nombramiento antes de la finalización del ejercicio a auditar o el desig-

nado no acepte o no pueda cumplir su cometido. No estando la sociedad en el supuesto de hecho obligada a la verificación contable no se produce la previsión de la norma para la atribución de competencia al registrador».

R. 20.02.2018 (Concentric, S.A., contra Registro Mercantil de Pontevedra) (BOE 07.03.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/07/pdfs/BOE-A-2018-3198.pdf>

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2018 (BOE DE 15 DE MARZO 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 muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.01.2006, R. 25.05.2009, R. 17.01.2012, R. 18.04.2016, R. 11.07.2016, R. 29.11.2017 y R. 19.12.2017). En este caso alegaba la recurrente que había resolución firme del registrador acordando la procedencia del nombramiento, pero no nombramiento efectivo ni inscripción del nombramiento; y que el art. 279.1 LSC, tras su reforma por la disp. final 4.13 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, dice que *los administradores presentarán también, el informe de gestión, si fuera obligatorio, y el informe del auditor; cuando la sociedad esté obligada a auditoría por una disposición legal o esta se hubiera acordado a petición de la minoría o de forma voluntaria y se hubiese inscrito el nombramiento de auditor en el Registro Mercantil*; interpretaba que el requisito final de inscripción era aplicable también al caso de auditor pedido por la minoría. Pero dice la Dirección que ese requisito «viene a dar sanción legal a la doctrina tradicional de este Centro Directivo» y se refiere solo al nombramiento de auditor realizado con carácter voluntario; pero «cuando en las sociedades no obligadas a verificación contable se hubiese solicitado por los socios minoritarios el nombramiento registral de un auditor de cuentas, no puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales si no se presenta el correspondiente informe».

R. 28.02.2018 (Facal, S.L., contra Registro Mercantil Barcelona) (BOE 15.03.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/15/pdfs/BOE-A-2018-3652.pdf>

Contrástese la parte transcrita del art. 279.1 LSC con la equivalente de su redacción anterior: «Los administradores presentarán también, si fuera obligatorio, el informe de gestión y el informe del auditor, cuando la sociedad esté obligada a auditoría o esta se hubiera acordado a petición de la minoría». Aunque la actual no sea un modelo de redacción, resulta clara la intención del legislador de exigir la inscripción para el nombramiento voluntario, con objeto de evitar que los administradores hagan un nombramiento clandestino, para usarlo si algún socio minoritario pide la auditoría, o no usarlo si no la pide; con la petición de la minoría no hace falta esa precaución.

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2018 (BOE DE 20 DE MARZO DE 2018)

Sociedad anónima: Administración: Debe constar de forma indudable el domicilio del administrador nombrado

Se trata de «una escritura elevación a público de acuerdos sociales de reelección de administradores solidarios en la que se expresa, en la parte relativa a la comparecencia, que el administrador compareciente tiene ‘a estos efectos’ el domicilio que se especifica, que no coincide con las circunstancias que resultan de los asientos registrales a los que se remite el acuerdo de su nombramiento según figura en la certificación del mismo. El registrador suspende la inscripción solicitada por existir dicha discordancia respecto del domicilio del administrador nombrado». La Dirección reitera su doctrina de que no debe rechazarse la inscripción del documento ante toda inexactitud o discordancia datos «cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato verdadero»; pero la discrepancia entre tales datos, y en concreto los relativos al domicilio que deba expresarse en el Registro, constituye obstáculo a la inscripción, toda vez que no corresponde al registrador decidir cuál de los dos domicilios expresados haya de prevalecer a tales efectos», máxime cuando el domicilio del administrador «no es un dato cualquiera que permita una determinación más o menos acertada o dudosa (vid., por ejemplo, el art. 111 RRM)».

R. 01.03.2018 (Arfema, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 20.03.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/20/pdfs/BOE-A-2018-3891.pdf>

Deben contrastarse esta resolución, o la R. 19.07.2006 (debe constar de forma indudable el domicilio del administrador nombrado), con la R. 01.10.2015; pero, como explica ahora la Dirección, esta última «entendió que en el caso concreto a que se refería no podía afirmarse que existiera propiamente un error o una discordancia relevante a efectos de la inscripción de la escritura calificada por el hecho de que el administrador otorgante de la misma expresara un domicilio ‘a tales efectos’ y en la certificación incorporada relativa a los socios que asumían las nuevas participaciones se indicara para esa misma persona, cual socio y no como administrador, un domicilio distinto».

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, con objeto de transponer la Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, relativa a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados. (121/000019)**

Presentado el 23/03/2018, calificado el 02/04/2018

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Sanidad y Servicios Sociales Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Sanidad y Servicios Sociales

Plazos: Hasta: 27/04/2018 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa:

Comisión de Sanidad y Servicios Sociales. *Publicación* desde 02/04/2018 hasta 06/04/2018

Comisión de Sanidad y Servicios Sociales. *Enmiendas* desde 06/04/2018

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, procedió a refundir en un único texto la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y las normas de transposición de las directivas comunitarias dictadas en materia de protección de los consumidores y usuarios que incidían en los aspectos regulados en ella, en cumplimiento de la previsión recogida en la disposición final quinta de la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

Una de las normas objeto de refundición fue la Ley 21/1995, de 6 de julio, reguladora de los Viajes Combinados, por la que se llevó a cabo la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva 90/314/CEE del Consejo, de 13 de junio de 1990, relativa a los viajes combinados, las vacaciones combinadas y los circuitos combinados, dando lugar a la inclusión en el texto refundido de un libro cuarto.

La adopción de esta directiva en 1990 respondió a una finalidad armonizadora de los ordenamientos jurídicos de los Estados miembros, estableciendo una base mínima de normas comunes al objeto de mejorar la protección de los consumidores que supuso el reconocimiento de importantes derechos para los viajeros europeos que compraban viajes combinados. Sin embargo, la estructura del mercado en aquel entonces era mucho más sencilla y no existía internet ni, consecuentemente, la contratación en línea, que en la actualidad se ha convertido en un medio importante para ofertar servicios de viaje, siendo cada vez más las personas que contratan sus vacacio-

nes a través de internet. Este nuevo comportamiento de compra había dejado a los consumidores en un área legal gris donde no estaba claro si sus vacaciones entraban dentro del concepto legal de “viaje combinado”. Todo ello ha dado lugar a la aprobación de la Directiva 2015/2302/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, relativa a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados, por la que se modifican el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 y la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo y por la que se deroga la Directiva 90/314/CEE del Consejo (en adelante, la directiva), con la finalidad de ampliar el ámbito de aplicación de la protección que se otorga a los viajeros, incluyendo estas nuevas formas de contratación, al tiempo que se aumenta la transparencia, se eliminan ambigüedades y se colman lagunas legislativas existentes.

La nueva directiva supone el establecimiento de un equilibrio adecuado entre un elevado nivel de protección de los consumidores y usuarios europeos y la competitividad de los empresarios, así como la consolidación de un mercado interior dirigido a reforzar la seguridad jurídica, eliminando las disparidades existentes en la legislación europea de los contratos de viajes combinados, y que crean obstáculos significativos en el mercado interior. Con esta finalidad, la directiva amplía la armonización de los ordenamientos internos de los Estados miembros bajo un enfoque de armonización plena, con excepciones puntuales, e introduce modificaciones sustanciales en la vigente normativa.

En consecuencia, mediante esta ley se procede a modificar el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, a fin de transponer al derecho interno la Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015.

II

La ley se estructura en una exposición de motivos, un artículo único, que se divide en tres apartados, una disposición adicional, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

En el ámbito de las modificaciones que se introducen en el texto refundido la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, necesarias para transponer la directiva, cabe mencionar, en primer lugar, el título I, capítulo I, donde se recoge el ámbito de aplicación y las definiciones armonizadas. El sujeto protegido por la norma es el viajero, concepto más amplio que el de consumidor, pues se incluye también a quienes viajen por motivos profesionales, excepto cuando lo hagan sobre la base de un convenio general suscrito por su empresa. Con objeto de adaptar la definición de viaje combinado a la evolución que ha experimentado el mercado durante los últimos años, la ley amplía el alcance de este concepto sobre la base de criterios objetivos que en su mayor parte se refieren a la manera en que los servicios se presentan o adquieren, dando cabida a muchos productos de viaje que se encontraban en una indefinición jurídica o no estaban claramente cubiertos por la regulación anterior. En particular, junto a los viajes combinados preestablecidos tradicionales se incluye también la combinación de servicios de viaje a petición del viajero o según la selección realizada por éste, con independencia de que la reserva se efectúe de forma presencial o en línea. Con ello se pretende que los agentes del mercado estén sujetos a las mismas normas y costes, igualando las obligaciones para todos ellos con independencia de la forma de combinación de servicios que utilicen.

Por otra parte, en el ámbito de aplicación de la ley se incluyen también los servicios de viaje vinculados, en los que el papel que desempeñan los empresarios consiste en facilitar a los viajeros, de manera presencial o en línea, la contratación de servicios de viaje, llevándoles a celebrar contratos con distintos prestadores, inclusive mediante procesos de reserva conectados. Dichos servicios constituyen un modelo empresarial alternativo a los viajes combinados que a menudo

compite con estos, por lo que se hace necesario establecer una serie de obligaciones para los empresarios cuyo negocio consista en facilitar tales servicios, si bien de menor calado que las exigibles en el caso de los viajes combinados, ya que en estos casos no existe un organizador del viaje o vacación, limitándose el empresario a facilitar al consumidor y usuario la contratación con distintos prestadores de servicios.

Con objeto de permitir diferenciar mejor los “viajes combinados” de los “servicios de viaje vinculados” la ley establece que siempre que se transfieran entre los prestadores de servicios los datos referidos al nombre, los detalles de pago y la dirección de correo electrónico del viajero y se celebre un segundo contrato en el plazo de veinticuatro horas después de que el primer servicio fuese confirmado en su reserva, debe ser considerado como un “viaje combinado”.

Para que el viajero pueda diferenciar ambos tipos de servicios y pueda elegir con conocimiento de causa, se exige a los empresarios que antes de aceptar el pago indiquen claramente y de forma destacada qué tipo de contrato están ofreciendo, así como el nivel de protección aplicable. Con tal finalidad se incluyen dos nuevos anexos en el texto refundido que deberán ser utilizados obligatoriamente por los empresarios para informar a los viajeros.

Con arreglo a la ley, tanto en el caso de los viajes combinados como en el de los servicios de viaje vinculados se exige la combinación de determinados servicios de viaje para que se puedan configurar como tales. Los servicios de viaje que formen parte integrante de otros no deben considerarse servicios de viaje en sí mismos. Son, por ejemplo, el transporte de equipaje realizado como parte del transporte de viajeros, pequeños servicios de transporte, como el traslado de los pasajeros como parte de una visita guiada o los traslados entre un hotel y un aeropuerto o estación de ferrocarril, las comidas, las bebidas y los servicios de limpieza facilitados como parte del servicio de alojamiento, o el acceso a instalaciones del hotel como piscinas, saunas, balnearios o gimnasios incluidos en el alojamiento para los viajeros alojados en el hotel. O, por ejemplo, las pernoctaciones como parte de un transporte de viajeros, cuando el elemento principal sea claramente el transporte, a diferencia de lo que ocurre en el caso de los cruceros. Solo la combinación de diferentes tipos de servicios de viaje, como alojamiento, transporte de pasajeros en autobús, tren, barco o avión, así como el alquiler de vehículos de motor o de determinadas motocicletas, debe ser tenida en cuenta a efectos de determinar si se trata de un viaje combinado o de unos servicios de viaje vinculados. Ahora bien, por ejemplo el alojamiento con fines residenciales, incluido el alojamiento para cursos de idiomas de larga duración, no debe considerarse alojamiento a efectos de la presente ley, ni tampoco deben considerarse servicios de viaje los servicios financieros, tales como los seguros de viaje.

Otros servicios turísticos que no forman parte integrante del transporte de viajeros, el alojamiento o el alquiler de vehículos de motor o de determinadas motocicletas son, por ejemplo, las entradas para conciertos, acontecimientos deportivos, excursiones o parques de atracciones, las visitas guiadas, los forfaits de esquí y el alquiler de material deportivo, por ejemplo de esquí, o los tratamientos en balnearios. No obstante, cuando servicios como los mencionados se combinan con un solo servicio de viaje de otro tipo, por ejemplo el alojamiento, únicamente deben dar lugar a la elaboración de un viaje combinado o de unos servicios de viaje vinculados si representan una proporción significativa del valor del viaje combinado o de los servicios de viaje vinculados, o si se han publicitado como un elemento esencial del viaje o vacación o constituyen, por alguna otra razón, una característica esencial de este o esta. Si otros servicios turísticos representan el veinticinco por ciento o más del valor de la combinación, debe considerarse que constituyen una proporción significativa del valor del viaje combinado o del de los servicios de viaje vinculados. Conviene aclarar que si se añaden otros servicios turísticos, por ejemplo, al alojamiento en el hotel, reservados como servicio independiente después de la llegada del viajero al hotel, esto no debe constituir un viaje combinado. Sin embargo, lo anterior no ha de dar

lugar a que se eludan las disposiciones de la presente ley, como sucedería con los organizadores o minoristas que ofrecen al viajero que elija anticipadamente servicios turísticos adicionales y que, a continuación, no ofrecen la celebración del contrato de dichos servicios hasta después de iniciarse la ejecución del primer servicio de viaje.

En el título II, capítulo I, se refuerza la información precontractual al viajero y su carácter vinculante, que anteriormente se centraba en los requisitos que debían reunir los folletos y programas de viajes combinados, pues la principal forma de contratación era la presencial. Con la llegada de la era digital, el mercado en línea adquiere una importancia antes inexistente que hace necesaria la ampliación de los requisitos de información previa a otras formas de contratar, otorgándoles a su vez un carácter vinculante.

Por lo que se refiere a la información sobre las tasas, gastos y otros costes adicionales, se establece que en el caso de que dicha información no se proporcione antes de la celebración del contrato el viajero no tendrá que soportarlos.

Teniendo en cuenta las especificidades de los contratos de viajes combinados, la ley establece los derechos y las obligaciones de las partes para el período anterior y posterior al inicio del viaje, en particular para el caso de que éste no se ejecute de manera correcta o cambien determinadas circunstancias.

En el título II, capítulo II, la ley contempla la posibilidad de que en determinados casos los organizadores puedan modificar unilateralmente el contrato de viaje combinado, siempre que se haya reservado este derecho en el contrato, que los cambios no sean sustanciales, entendiendo por éstos los cambios insignificantes a los que se refiere la directiva, y que se haya informado al viajero de forma clara, comprensible y destacada en un soporte duradero. Por su parte, los viajeros tendrán derecho a resolver el contrato cuando los cambios propuestos alteren sustancialmente las características principales de los servicios de viaje, estableciendo un plazo de catorce días naturales para el reembolso de todo pago indebido realizado por el viajero en caso de resolución.

El precio del viaje combinado únicamente podrá incrementarse si en el contrato se recoge expresamente esta posibilidad y se justifica en los cambios concretos que contempla la ley respecto a los costes del combustible o de otras fuentes de energía, el nivel de impuestos o tasas sobre los servicios o los tipos de cambio aplicables. Además, el incremento se condiciona igualmente a que se haya cumplido con la obligación de informar al viajero sobre su derecho a una reducción del precio por las mismas causas. Si el aumento de precio excede del ocho por ciento el viajero podrá resolver el contrato en un plazo razonable especificado por el organizador. Con independencia de su cuantía, sólo será posible un aumento de precio si el organizador o, en su caso, el minorista lo notifica al viajero con una justificación que incluya el cálculo, en un soporte duradero.

En el capítulo III del título II se mantiene la posibilidad para el viajero de resolver el contrato antes del inicio del viaje combinado, pero se introduce como novedad la libertad del empresario a la hora de fijar la penalización tipo, ajustándose a determinados criterios. Otra novedad que introduce la ley es el reconocimiento del derecho de desistimiento en el caso de los contratos celebrados fuera del establecimiento mercantil. Por este motivo, en el apartado uno del artículo único de esta ley se modifica el artículo 93 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

En el título II, el capítulo IV, se prevé que, en la fase de ejecución del contrato, cuando sea imposible garantizar el retorno puntual de los viajeros debido a circunstancias inevitables y extraordinarias, el organizador o, en su caso, el minorista no asumirá el coste del alojamiento continuado que supere tres noches por viajero, salvo que se trate de personas con discapacidad, movilidad reducida, sus acompañantes, mujeres embarazadas, menores no acompañados y personas

con asistencia médica específica, siempre que haya sido comunicado, al menos, con cuarenta y ocho horas de antelación al inicio del viaje.

Asimismo, en relación con los problemas que se puedan dar por falta de conformidad del contrato, entendiéndose por tal la no ejecución o la ejecución incorrecta de los servicios de viaje incluidos en un viaje combinado, la ley establece la posibilidad de que el viajero pueda resolver el contrato sin penalización y solicitar, si procede, una reducción del precio del viaje combinado o una indemnización cuando afecte sustancialmente a la ejecución del viaje combinado y el organizador o, en su caso, el minorista no pueda subsanarla en un plazo razonable fijado por el viajero.

Por último, en el título II, capítulo V, y en el título III se establece que los organizadores y minoristas tendrán que constituir una garantía para responder con carácter general del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la prestación de sus servicios y, especialmente, para el reembolso de los pagos anticipados y la repatriación de los viajeros en caso de que se produzca su insolvencia. Corresponde a las autoridades competentes de las comunidades autónomas a la hora de concretar la forma que ha de revestir esta garantía, que podrá constituirse mediante la creación de un fondo de garantía, la contratación de un seguro, un aval u otra garantía financiera. La garantía deberá ser efectiva, de forma que esté disponible tan pronto como, a consecuencia de los problemas de liquidez del organizador o del minorista, los servicios de viaje dejen de ejecutarse, no vayan a ejecutarse o vayan a ejecutarse solo parcialmente, o cuando los prestadores de servicios exijan a los viajeros el pago de los mismos.

La garantía deberá ser suficiente para cubrir todos los pagos que previsiblemente se vayan a recibir por un organizador o un minorista en temporada alta, teniendo en cuenta la duración del período comprendido entre los pagos iniciales y los pagos finales y la terminación de los viajes combinados, así como el coste estimado de las repatriaciones en caso de insolvencia. Esto debe suponer, en general, que la garantía ha de cubrir un porcentaje lo suficientemente elevado del volumen de negocios en concepto de viajes combinados, y puede depender de factores tales como el tipo de viajes combinados que se vendan, incluido el medio de transporte o el destino, entre otros, de los compromisos del organizador o del minorista en cuanto a los importes de los pagos anticipados que puedan aceptar y del calendario de los mismos antes del comienzo del viaje combinado. Si bien la cobertura necesaria podrá calcularse a partir de los datos comerciales más recientes, como es el volumen de negocios realizado en el ejercicio anterior, el organizador y el minorista deberán adaptar la protección en caso de que aumenten los riesgos, por ejemplo, debido a un incremento importante de la venta de viajes combinados.

La ley extiende estos requisitos de protección frente a la insolvencia a los supuestos de adquisición de servicios de viaje vinculados. El régimen especial que se establece en la ley para este tipo de contratos se completa con la exigencia de determinados requisitos de información precontractual, de obligado cumplimiento para los empresarios que faciliten la adquisición de los mismos. Estas obligaciones, en la medida en que establecen nuevas exigencias a modalidades de contratación y agentes hasta ahora no obligados, exigirán un adecuado desarrollo normativo que tenga en cuenta la abundante casuística que se da en este ámbito, a la vez que se garantiza el mismo nivel de protección a los viajeros.

Haciendo uso de la facultad reconocida en el artículo 13 y en el considerando 41 de la Directiva 2015/2302/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, se estipula que los minoristas también serán responsables de la insolvencia y de la ejecución del viaje combinado.

Además, siguiendo el mandato de la Directiva 2015/2302/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, la ley establece el principio de reconocimiento mutuo de los distintos sistemas de garantía frente a la insolvencia existentes en la Unión Europea y, a tal

efecto, procede a regular la cooperación administrativa en materia de información con los demás Estados miembros y con la Comisión Europea, a través del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, como punto de contacto central en España. Y, en el mismo sentido, se regula el reconocimiento mutuo de la protección frente a la insolvencia y cooperación administrativa en el ámbito nacional.

El título IV del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, regula el régimen de prescripción de reclamaciones y el régimen sancionador aplicable tanto a los viajes combinados como a los servicios de viaje vinculados.

Finalmente, esta ley incorpora dos nuevos anexos al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, numerados como II y III. Dichos anexos recogen distintos formularios normalizados para proporcionar información al viajero sobre contratos de viaje combinado en el anexo II o sobre contratos de servicios de viaje vinculados en el anexo III.

III

De conformidad con el artículo 26, apartados 2 y 6, de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, esta norma ha sido sometida a los trámites de consulta pública e información pública, en la página web del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.

Durante la tramitación de la ley ha informado el Consejo Económico y Social, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, el Consejo de Consumidores y Usuarios, la Agencia Española de Protección de Datos y el Consejo Nacional de la Discapacidad.

Esta ley se dicta en base a las competencias exclusivas que corresponden al Estado en materia de legislación mercantil, procesal y civil, conforme al artículo 149.1.6.^a y 8.^a de la Constitución Española.

Además, forma parte del Plan Anual Normativo de la Administración General del Estado para el año 2018, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 7 de diciembre de 2017.

Por último, cabe señalar que esta ley se ajusta a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en tanto que la misma persigue un interés general consistente en reforzar los derechos de los viajeros, no existe ninguna alternativa regulatoria menos restrictiva de derechos y resulta coherente con el ordenamiento jurídico tanto nacional como europeo. Por otro lado, durante el procedimiento de elaboración de la norma se ha consultado a las comunidades autónomas y a los sectores afectados, quedando justificados en la Exposición de motivos los objetivos de persigue esta ley.

- **Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero. (121/000018)**
Presentado el 17/03/2018, calificado el 20/03/2018

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

Plazos: Hasta: 27/04/2018 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa:

Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. *Publicación* desde 20/03/2018 hasta 23/03/2018

Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. *Enmiendas* desde 23/03/2018.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El régimen jurídico de la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas y de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos quedó establecido con carácter unitario en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que integró en una sola norma la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero. La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, recoge en una única norma las leyes que incorporaron al ordenamiento jurídico español dos directivas comunitarias: la Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente “-directiva sobre evaluación de impacto ambiental-” y la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre, se ha modificado en el año 2014 mediante la Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014. Esta modificación persigue los siguientes objetivos: en primer lugar, conseguir una regulación más eficaz del proceso de evaluación de impacto ambiental, adaptando las diversas etapas de las que consta este proceso a los principios comunitarios de “una mejor legislación” y de reducción de las cargas administrativas para los ciudadanos; en segundo lugar, aumentar la coherencia y las sinergias con otra legislación y otras políticas de la Unión Europea, así como con las estrategias y políticas establecidas por los Estados miembros en ámbitos de competencia nacional; y, finalmente, garantizar la mejora de la protección del medio ambiente, de la salud humana, del patrimonio nacional, velar por el mantenimiento de la diversidad de especies, conservar la capacidad de reproducción del ecosistema como recurso fundamental de la vida y el aumento de la eficiencia en el uso de los recursos naturales, mediante un sistema de toma de decisiones sobre inversiones, tanto públicas como privadas, más previsible y sostenible a largo plazo.

La nueva directiva sobre evaluación de impacto ambiental, que entró en vigor el 15 de mayo de 2014, supone un refuerzo del actual enfoque de la evaluación de impacto ambiental, como instrumento preventivo, que contempla las amenazas y desafíos ambientales que han surgido desde que entró en vigor la primera directiva sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos, hace ya más de 25 años. Esto significa prestar más atención a determinadas áreas, como la eficiencia de los recursos, el cambio climático y la prevención de riesgos que, con la nueva regulación, están ahora mejor reflejados en el proceso de evaluación.

Por otro lado, por lo que se refiere a otras áreas como el patrimonio cultural, que se define en el artículo 5.1.i) de la ley, se han de tener en cuenta las disposiciones de los tratados internacionales como el Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico, de 16 de enero de 1992, el Convenio para la Salvaguarda del Patrimonio Arquitectónico de Europa, de 3 de octubre de 1985, o la Convención sobre la Protección del Patrimonio Cultural Subacuático, de

2 de noviembre de 2001 sin olvidar el Convenio Europeo del Paisaje, de 20 de octubre de 2000, tal y como se menciona en los considerandos de la Directiva que se transpone.

Así mismo, de acuerdo con la nueva disposición comunitaria, los Estados miembros deben prever la integración o coordinación de los procesos de evaluación de impacto ambiental con otros procedimientos ambientales establecidos por normas comunitarias o nacionales; también se introducen plazos para las diferentes etapas de la evaluación de impacto ambiental: así, por ejemplo, el análisis caso por caso -lo que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, denomina evaluación de impacto ambiental simplificada- debe realizarse en un plazo de noventa días, con posibilidad de prórroga, y las consultas públicas deben durar al menos treinta días. Los Estados miembros deben garantizar también que las decisiones finales sobre la autorización o denegación del proyecto se toman dentro de un “plazo razonable”. El proceso para determinar si un proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental se precisa, al exigir que las decisiones estén debidamente motivadas a la luz de los criterios de selección actualizados. Los informes de evaluación del impacto ambiental -estudios de impacto ambiental, según la terminología de la ley nacional- se deben hacer más comprensibles para el público, especialmente con respecto a las evaluaciones del estado actual del medio ambiente y las distintas alternativas al proyecto. También deben mejorarse la calidad y el contenido de los estudios e informes ambientales y las autoridades competentes tendrán que probar su objetividad para evitar conflictos de intereses. Los motivos que llevan a la decisión de autorizar o de denegar un proyecto deben ser claros y transparentes para el público. Los Estados miembros podrán fijar plazos para la validez de las conclusiones razonadas u opiniones emitidas como parte del proceso de evaluación de impacto ambiental, es decir, de lo que la ley española denomina declaración o informe de impacto ambiental. Si los procesos de evaluación concluyesen que un proyecto entrañará efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, los promotores, estarán obligados a adoptar las medidas necesarias para prevenir, reducir o compensar estos efectos. Además, tendrán que establecer sistemas de seguimiento y control de las decisiones ambientales durante la ejecución de los proyectos. Con el fin de evitar duplicidades y costes innecesarios, se podrán aplicar métodos de seguimiento y control ya existentes.

II

La mayor parte de los principios, objetivos y mandatos de la Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, ya fueron incorporados en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, dado que la tramitación de ambas normas, la de la Unión Europea y la nacional, fue prácticamente simultánea. De este modo, durante la redacción del anteproyecto de ley ya se tuvieron en cuenta algunas de las novedades que posteriormente incluiría la directiva en su versión definitiva. Es el caso, por ejemplo, de la consideración del cambio climático en las evaluaciones ambientales. A continuación, se citan los artículos de la Directiva de 2014 que ya fueron incluidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre: así parte del artículo 2(3) de la Directiva se encuentra en el vigente artículo 14; el artículo 3(1) en el artículo. 35.1.c); el artículo 4(3) está transpuesto ya en los artículos 47.2 (parcialmente, criterios del anexo III) y artículo 7.2 y anexo II (aunque ahora en el artículo 47.2 del Anteproyecto de Ley se completa; el artículo 4(6) figura en el vigente artículo 47.1 (parcialmente); el artículo 5(2) en el 34.2 (parcialmente); el artículo 5(3) en los artículos 16.1 (parcialmente) y 40.3; el 6(2) en el 37.3 último párrafo (parcialmente); el 6(6) en los artículos 34.4, 36.1, 37.4 y 46.2; el 6(7) en los artículos 36.1 y 37.4; el 7(5) en el 49 (parcialmente); el 8bis(4) en el artículo 52.2 (parcialmente); el 8bis(6) en los artículos 47.4 (parcialmente) y 43; el artículo 10 a en el Título III, capítulos II y III (parcialmente); y el Anexo III en el Anexo III (parcialmente).

No obstante, para una completa transposición a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, resulta preciso modificar algunos preceptos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación y éste es precisamente el objeto fundamental de la presente ley.

Además de las modificaciones estrictamente necesarias para la incorporación de la directiva a nuestro ordenamiento, se han realizado también algunas modificaciones, entre otros, en los artículos 11, 40.4, 44 que aclaran determinados conceptos de la ley, dotando de mayor seguridad jurídica a la regulación en materia de evaluación ambiental.

Por todo ello, la presente ley se dicta de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, regulados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

III

A continuación, se detallan las principales modificaciones que comporta la presente ley.

En primer lugar se reordenan los principios inspiradores de la evaluación ambiental, enumerados en el artículo 2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con la finalidad de incluir en un mismo apartado la precaución y la acción cautelar.

El artículo 3 se modifica con el fin de adaptarlo a lo dispuesto en la directiva. Para ello, y aunque en la práctica ya se viene realizando, se prevé, de forma expresa, que las administraciones que puedan estar interesadas en un plan, programa o proyecto determinado debido a sus responsabilidades medioambientales o a sus competencias específicas deban ser consultadas al respecto. Y, asimismo, se establece que el órgano ambiental y el sustantivo deberán ejercer sus funciones de manera objetiva y evitar situaciones que den lugar a conflicto de intereses.

Se modifica el artículo 5, relativo a las definiciones de la ley, con el fin de adaptarlo a lo dispuesto en la directiva, especialmente en lo referente a la definición de evaluación de impacto ambiental. La Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 por la que se modifica la Directiva 2011/92/UE, define la “evaluación de impacto ambiental” como el proceso consistente en la preparación por el promotor de un informe de impacto ambiental, la realización de consultas, el examen por la autoridad competente de la información, la conclusión razonada de la autoridad competente sobre los efectos significativos del proyecto en el medio ambiente y la integración de la conclusión razonada de la autoridad competente en la decisión de autorización. La evaluación ambiental se configura en la directiva como un conjunto de trámites administrativos, que los Estados miembros pueden integrar en los procedimientos sustantivos sectoriales de autorización.

Esta consideración de la evaluación de impacto ambiental como “proceso” o conjunto de trámites es coherente con la que proporciona la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Esta ley solventó la debatida cuestión de la naturaleza jurídica de la evaluación y de los pronunciamientos ambientales, de conformidad con la jurisprudencia que sobre la misma se había ido consolidando. Por lo que se refiere a los primeros, la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental se califican como “procedimiento administrativo instrumental” con respecto al procedimiento sustantivo sectorial de aprobación o adopción de los planes y programas o de la autorización de los proyectos. Por su parte, los pronunciamientos ambientales, es decir, la declaración ambiental estratégica, el informe ambiental estratégico, la declaración de impacto ambiental y el informe de impacto ambiental, tienen la naturaleza jurídica de un informe preceptivo y determinante.

No obstante, para realizar una correcta transposición de la directiva, se ha modificado el artículo 5, relativo a las definiciones de la ley, con el fin de adaptar la definición de evaluación

de impacto ambiental a la que introduce la norma comunitaria. De manera que, aunque en la ley se hable indistintamente de “proceso” o de “procedimiento”, la evaluación ambiental es un proceso en el sentido de la directiva, es decir, un conjunto de trámites administrativos, incardinados dentro del procedimiento más amplio de adopción, aprobación o autorización del proyecto. Asimismo, se han realizado las correspondientes modificaciones en el artículo 33 para adaptar a esta definición de la directiva el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

La directiva introduce como novedad la obligación para el promotor de incluir en el estudio de impacto ambiental, un análisis sobre la vulnerabilidad de los proyectos ante accidentes graves o catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan dichos accidentes o catástrofes, y sobre los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos.

Para incorporar este mandato de la directiva se ha considerado conveniente incluir en el artículo 5 las definiciones de vulnerabilidad del proyecto, de accidente grave, y de catástrofe. Asimismo, se han incluido menciones aclaratorias en la regulación de: la elaboración del documento de alcance del estudio de impacto ambiental; el estudio de impacto ambiental; las consultas a Administraciones públicas afectadas y personas interesadas; la declaración de impacto ambiental; la autorización del proyecto; y la evaluación de impacto ambiental simplificada.

Por otro lado, la regulación de los supuestos de proyectos excluidos de evaluación de impacto ambiental y de los proyectos excluibles, previstos en el artículo 8, se ha modificado para adaptarlo a los cambios introducidos por la directiva. Por una parte, el órgano sustantivo solamente podrá excluir del proceso de evaluación de impacto ambiental, en un análisis caso por caso, los proyectos o partes de proyectos que tengan como único objetivo la defensa –sin especificar que deba ser la defensa nacional– y los proyectos que tengan como único objetivo la respuesta a casos de emergencia civil, cuando tal aplicación pudiera tener repercusiones negativas sobre tales objetivos. Por otro lado, se ha suprimido la posibilidad de que mediante una ley específica se excluyan proyectos específicos de evaluación de impacto ambiental, teniendo en cuenta que la directiva en su nueva redacción únicamente prevé la posibilidad de exclusión del trámite de consulta pública. Finalmente, la posibilidad de exclusión de un proyecto determinado de la evaluación de impacto ambiental en casos excepcionales mediante acuerdo motivado del Consejo de Ministros, o del órgano que determine cada comunidad autónoma, se ha limitado, como hace la directiva, a los supuestos en los que la aplicación de la evaluación de impacto ambiental tenga efectos perjudiciales para la finalidad del proyecto. La ley cita expresamente el caso de las obras de reparación de infraestructuras críticas dañadas como consecuencia de acontecimientos catastróficos. En estos supuestos, el Consejo de Ministros en el ámbito de la Administración General del Estado o, en su caso, el órgano que determine la legislación de cada comunidad autónoma en su respectivo ámbito de competencias decidirá, a propuesta del órgano sustantivo, si procede someter el proyecto a otra forma alternativa de evaluación que cumpla los principios y objetivos de la ley. El acuerdo de exclusión y los motivos que lo justifican se publicarán en el “Boletín Oficial del Estado” o diario oficial correspondiente. Adicionalmente, se pondrá a disposición del público la información relativa a la decisión.

Se modifica el artículo 11 apartado primero para la determinación del órgano ambiental y del órgano sustantivo. Así en el ámbito de la Administración General de Estado corresponde al órgano del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente que reglamentariamente se determine ejercer las funciones atribuidas por esta ley al órgano ambiental cuando se trate de la evaluación ambiental de planes, programas o proyectos que deban ser adoptados, aprobados o autorizados por la Administración General del Estado y los organismos públicos vinculados o dependientes de ella, o que sean objeto de declaración responsable o comunicación previa ante esta administración.

La utilización preferente de los medios electrónicos para garantizar la participación efectiva de las personas interesadas en los procesos de evaluación ambiental es otra de las novedades de la presente ley y es el motivo de la modificación de los artículos 9.3, 21.4, 22.1, 28.4, 36.3 y 37.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Con la finalidad de reforzar el acceso público a la información y la transparencia, la información medioambiental relativa a la aplicación de la ley debe estar accesible a los ciudadanos de manera fácil y efectiva y en formato electrónico. Para ello, se establece la obligación de disponer de, al menos, un portal central o puntos de acceso sencillo en el nivel administrativo territorial correspondiente.

IV

La obligación de establecer procedimientos coordinados o conjuntos para proyectos sujetos a la directiva y otra legislación de la Unión Europea, especialmente la directiva de emisiones industriales y la directiva de conservación de hábitats naturales, fauna y flora silvestre, estaba ya contemplada en la legislación nacional. No obstante, se han introducido modificaciones en la evaluación de las repercusiones de los planes, programas y proyectos sobre los espacios Red Natura 2000, con la finalidad de colmar algunas lagunas jurídicas que se habían detectado en esta regulación y solventar algunos problemas que se habían puesto de manifiesto en su aplicación práctica.

El artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que incorpora al derecho nacional la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva de Hábitats), no contempla ninguna excepción a la obligación de someter a evaluación ambiental los planes, programas y proyectos que puedan afectar de forma apreciable a espacios protegidos Red Natura 2000. Por tanto, aunque el plan, programa o proyecto esté excluido de evaluación ambiental en virtud del artículo 8.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, ese plan, programa o proyecto deberá someterse, cuando pueda afectar de forma apreciable a Espacios Protegidos Red Natura 2000, a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el espacio. En este supuesto, el promotor elaborará un estudio sobre las afecciones del plan, programa o proyecto sobre los espacios Red Natura 2000 y solicitará un informe del órgano competente de la comunidad autónoma afectada. Si en el informe se constatase que el plan, programa o proyecto puede causar un perjuicio a la integridad de la Red Natura 2000, se sustanciará el procedimiento regulado por los apartados 4 a 7 del artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

V

Como ya se ha mencionado anteriormente, otra de las novedades de la ley, prevista, entre otros, en el nuevo artículo 35, es la obligación, por parte del promotor, de incluir en el estudio de impacto ambiental, un análisis sobre la vulnerabilidad de los proyectos ante accidentes graves o catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan dichos accidentes o catástrofes, y sobre los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos.

Para evitar duplicidades, se puede utilizar toda la información pertinente disponible y obtenida a través de las evaluaciones de riesgo efectuadas de conformidad con otra legislación comunitaria o nacional. En particular, el promotor incluirá la información relevante, cuando resulte de aplicación, de las evaluaciones efectuadas de conformidad con otras normas, como la normativa relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sus-

tancias peligrosas, así como la normativa que regula la seguridad nuclear de las instalaciones nucleares.

La ley específica, con mayor grado de detalle, el contenido mínimo del estudio de impacto ambiental, que debe tener en cuenta los impactos del proyecto en su conjunto, incluidos, si procede, su superficie y su subsuelo, durante las fases de construcción y explotación y, si procede, de demolición; este estudio será elaborado por expertos para garantizar su calidad. La determinación por la administración competente del documento del alcance se mantiene como fase voluntaria en el proceso, ya regulado en el artículo 34 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de conformidad con la directiva.

El artículo 37 incorpora el informe de los órganos con competencias en materia de prevención y gestión de riesgos derivados de accidentes graves o catástrofes, en su caso, informe que tiene carácter preceptivo. Por lo que respecta a la evaluación de impacto ambiental simplificada, denominado “procedimiento de comprobación previa” en la directiva, la ley específica, en el artículo 45, la información que el promotor está obligado a facilitar, centrándose en los aspectos clave que permitan que el órgano ambiental formule el informe de impacto ambiental. La evaluación de impacto ambiental simplificada debe garantizar que solamente sea necesaria la evaluación de impacto ambiental ordinaria para proyectos que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente.

Las administraciones públicas competentes deberán garantizar que los órganos implicados en los procedimientos de evaluación ambiental disponen de personal con conocimientos suficientes para examinar los documentos ambientales. Una cuestión esencial de la directiva, y así se ha incorporado en la ley, es el contenido de la decisión que adopten las autoridades en relación con el proyecto una vez realizada la evaluación de impacto ambiental ordinaria, y la publicidad que debe darse a la decisión. El órgano sustantivo incluirá en la autorización la conclusión sobre los efectos significativos del proyecto en el medio ambiente, las condiciones ambientales establecidas en la declaración de impacto ambiental, así como una descripción de las características del proyecto y las medidas previstas para prevenir, corregir y, si fuera posible, compensar los efectos adversos significativos en el medio ambiente, así como, en su caso, medidas de seguimiento. Asimismo, la decisión de denegar una autorización indicará las principales razones de la denegación. El órgano sustantivo publicará un extracto de esta información.

Otra de las novedades de la ley, prevista en su artículo 38, que no deriva del texto de la directiva pero sí de su espíritu, es la previsión de realizar un nuevo trámite de información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas si como consecuencia del trámite de información pública y de consultas, el promotor incorporara en el proyecto o en el estudio de impacto ambiental, modificaciones que supongan efectos ambientales significativos distintos de los previstos originalmente. Como consecuencia, se refuerza el trámite de consultas, emprendiendo un análisis que permita examinar el fondo de la información adicional facilitada.

El artículo 39 se modifica para prever la obligación del órgano sustantivo de comprobar que el promotor ha incluido en el estudio de impacto ambiental, todos los apartados específicos contemplados en el artículo 35.1.

El artículo 40 que regula el análisis técnico del expediente se modifica para incluir las consecuencias jurídicas de la omisión, en el estudio de impacto ambiental elaborado por el promotor, de alguno de los apartados específicos contemplados en el artículo 35.1.

Se modifica el artículo 41 para adecuar el contenido y el alcance de la declaración de impacto ambiental a lo previsto en la directiva. Asimismo, se modifica el artículo 42 para incluir la obligación derivada de la directiva de establecer un plazo razonable para la autorización del proyecto, quedando su concreta determinación en el ámbito del órgano sustantivo y también se detalla el contenido mínimo del extracto de la autorización que ha de publicarse.

Se modifica el artículo 44 para mejorar y adecuar el procedimiento de modificación de las condiciones de la declaración de impacto ambiental que podrá iniciarse de oficio o a solicitud del promotor.

El artículo 45, relativo a la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, traslada a la Ley tanto el artículo 4.4 como el anexo II bis de la directiva, lo que implica una mejor comprensión y claridad de la documentación que debe aportar el promotor y facilita la toma de decisión al órgano ambiental para analizar el proyecto.

Tanto el artículo 47, relativo al informe ambiental, como el artículo 48, sobre la autorización del proyecto y publicidad, incorporan nuevos elementos de información facilitados por el promotor que debe tener en cuenta el órgano ambiental para determinar, de forma motivada, si el proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria o no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Con la nueva redacción de los apartados 2 y 3 del artículo 49, se completan determinados aspectos procedimentales de las consultas a otros Estados en los procedimientos de evaluación ambiental.

De acuerdo con el artículo 8. bis, apartado 4, párrafo segundo de la directiva de 2011, en la redacción dada por la de 2014, se regula en el artículo 52, con mayor precisión, el seguimiento de las declaraciones de impacto ambiental y de los informes de impacto ambiental incluyendo, en su caso, el tipo de parámetros que deban ser objeto de seguimiento y la duración del seguimiento, que serán proporcionados en relación con la naturaleza, ubicación y dimensiones del proyecto y con la importancia de su impacto en el medio ambiente.

El último de los artículos de la ley que se modifican es el artículo 56.2, que, cumpliendo con el mandato establecido en el artículo 10 bis de la directiva, clarifica que las sanciones han de ser efectivas, disuasorias y proporcionadas.

Por lo que se refiere a las disposiciones adicionales que se modifican, la disposición adicional tercera ha incorporado el contenido de la información que, como mínimo, se debe aportar a la Comisión Europea cada seis años contados a partir del 16 de mayo de 2017.

La disposición adicional séptima, que regula la evaluación ambiental de los planes programas y proyectos que puedan afectar a espacios de la Red Natura 2000, se completa, detallando la forma en que se puede acreditar que dichos planes, programas o proyectos guardan una relación directa con la gestión del espacio de la Red Natura.

La disposición adicional novena se modifica para incluir la posibilidad de que el órgano ambiental en el ámbito de la Administración General del Estado emita certificaciones sobre evaluaciones de impacto ambiental practicadas.

La disposición adicional decimocuarta, relativa a la identificación de las personas interesadas, se modifica para mencionar la interconexión de los registros creados para dicha identificación, lo que responde a la necesidad de transparencia y agilidad en la tramitación de los procedimientos de evaluación ambiental.

Se incorpora una nueva disposición adicional decimosexta para regular aquellos casos en los que, en ejecución de sentencia firme, deba realizarse la evaluación de impacto ambiental de un proyecto cuya ejecución ya se haya iniciado o finalizado.

Asimismo se incorpora una disposición adicional decimoséptima sobre instalaciones militares.

Por último, la disposición adicional decimooctava incluye todas las actuaciones que deba efectuar el Consejo de Seguridad Nuclear en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de proyectos que deban ser autorizados según el Reglamento sobre Instalaciones Nucleares y Radiactivas, aprobado por el Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, el Consejo de Seguridad Nuclear. Conforme a lo establecido en la Ley 15/1980, de 22 de abril, de creación del Consejo de Seguridad Nuclear, corresponde a este organismo la función de evaluar el impacto radiológico

ambiental de las instalaciones nucleares y radiactivas y de las actividades que impliquen el uso de radiaciones ionizantes, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

Por último, se modifica la disposición final octava relativa a los títulos competenciales, con el fin de adecuarla a la Sentencia del Tribunal Constitucional 53/2017, de 11 de mayo, que declaró inconstitucionales algunos de los títulos competenciales invocados en la redacción originaria de la ley. Asimismo, se elimina la disposición final undécima, al considerar que la legislación básica es aplicable directamente a las Comunidades Autónomas desde su entrada en vigor.

Finalmente, también se modifica la disposición final novena, relativa a la autorización de desarrollo de la ley, con el fin de autorizar al Gobierno para modificar los anexos con el fin de adaptarlos a la normativa vigente, a la evolución científica y técnica, y a lo que dispongan las normas internacionales y el Derecho de la Unión Europea.

La disposición transitoria única, regula el régimen aplicable a los procedimientos en curso.

Mediante la disposición final segunda se efectúa una modificación de la disposición adicional sexta de la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. La finalidad de esta modificación es dar cumplimiento a la Sentencia 118/2017, de 19 de octubre, que ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía frente a los apartados tercero a octavo de la disposición adicional sexta de la Ley 21/2015, de 20 de julio, relativa a los Caminos Naturales, y ha declarado nulos e inconstitucionales algunos de los extremos contenidos en la misma (letras d) y e) del apartado 4 y dos incisos concretos en los apartados 6 y 7).

La disposición final tercera lleva a cabo una modificación de la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, modificando los artículos 30 y 36 e introduciendo un nuevo artículo 35 bis. Ello, con el fin de definir, con mayor precisión, las especialidades propias del régimen administrativo sancionador contenido en la versión consolidada de la mencionada ley y adecuar los planes de seguimiento de los operadores aéreos.

La disposición final cuarta establece la incorporación de Derecho de la Unión Europea.

Por último, la disposición final quinta determina la entrada en vigor.

VI

Esta ley consta de un artículo único, por el que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, una disposición transitoria, sobre expedientes en curso, y cuatro disposiciones finales, sobre modificación de las Leyes 43/2003, de 21 de noviembre, y 1/2005, de 9 marzo, sobre la incorporación del derecho de la Unión Europea y sobre la entrada en vigor, respectivamente.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- V.1. [RESOLUCIÓN de 9 de marzo de 2018](#), de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 18 de mayo de 2010, en relación con el registro y gestión de apoderamientos y el registro y gestión de las sucesiones y de las representaciones legales de menores e incapacitados para la realización de trámites y actuaciones por internet ante la Agencia Tributaria (BOE de 19/03/2018)
- V.2. [ORDEN JUS/318/2018, de 21 de marzo](#), por la que se aprueba el nuevo modelo para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los sujetos obligados a su publicación (BOE 27/03/2018)
- V.3. [ORDEN JUS/319/2018, de 21 de marzo](#), por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación (BOE 27/03/2018)
- V.4. [REAL DECRETO-LEY 2/2018, de 13 de abril](#), por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, y por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/26/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, y la Directiva (UE) 2017/1564 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de septiembre de 2017 (BOE 14/04/2018)
- V.5. [REAL DECRETO, de 9 de marzo](#), por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (BOE 10/03/2018)

VI

COLABORACIONES

VI.1.

COMENTARIO ARTÍCULO 621-8 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de Modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. ARRAS

Ponencia *Jornadas sobre aspectos registrales del Libro VI*, celebrada en Barcelona el 21 de marzo de 2018, en el Salón de Actos del Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña

María Tenza Llorente

Registradora de la Propiedad de Barcelona 16

Artículo 621-8. Arras.

1. La entrega por el comprador de una cantidad de dinero al vendedor se entiende hecha como arras confirmatorias, es decir, en señal de conclusión y a cuenta del precio de la compraventa.

2. Las arras penitenciales deben pactarse expresamente. Si el comprador desiste del contrato, las pierde, salvo que el desistimiento esté justificado de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 621-49. Si quien desiste es el vendedor, debe devolverlas dobladas.

3. En la compraventa de inmuebles, la entrega de arras penitenciales pactadas por un plazo máximo de seis meses y depositadas ante notario puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad y, en este caso, el inmueble queda afecto a su devolución. En caso de desistimiento, el notario debe entregar las arras depositadas a quien corresponda. La afección se extingue:

a) Una vez transcurridos sesenta días después del plazo pactado, salvo que exista una anotación anterior de demanda por parte del comprador. En este caso, la afección se cancela de oficio.

b) Cuando el comprador desiste y el vendedor lo acredita fehacientemente.

c) Cuando se inscribe la compraventa.

SUMARIO

- 1. Introducción: tipos de arras y finalidad**
- 2. Iter legis**
- 3. Régimen de inscripción registral**
 - 3.1. Título para practicar el asiento
 - 3.2. Tipo de asiento
 - 3.2.1. La nota marginal y su naturaleza
 - 3.2.2. Circunstancias que debe contener el asiento

- 3.2.3. Posible prórroga del asiento
- 3.3. *Calificación de los elementos subjetivos*
 - 3.3.1. Concurso de acreedores
 - 3.3.2. Prohibiciones de disponer
 - 3.3.3. Anotaciones preventivas de demanda
- 3.4. *Objeto: la finca y las arras*
 - 3.4.1. Arras pactadas por plazo superior a seis meses o en otras modalidades contractuales
 - 3.4.2. Medios de pago
 - 3.4.3. Pluralidad de fincas o de partes
 - 3.4.3.1. *Necesidad de distribución de las arras si afecta a varias fincas o pluralidad de partes*
 - 3.4.3.2. *Problemática de fincas radicadas en registros de Cataluña y fuera de Cataluña*
- 3.5. *Incidencia en la calificación registral de la práctica de la nota: ¿cierra el registro?*
- 3.6. *Cancelación del asiento*

1. Introducción: tipos de arras y finalidad

Como elemento meramente accidental pueden intervenir en el contrato –compraventa por lo general– unas arras o señal, con cuyos nombres se designa la suma de dinero o cosa fungible que, sin constituir el total del precio, entrega una de las partes a la otra en el momento de la conclusión del contrato. DÍEZ PICAZO las define como *la entrega de una suma de dinero o de cualquiera otra cosa que un contratante hace a otro con el fin de asegurar una promesa o un contrato, confirmarlo, garantizar su cumplimiento o facultar a los contratantes para poder rescindirlo libremente consintiendo en perder la cantidad entregada*¹, destacando su carácter real en el sentido de ser precisa la entrega de la cosa. La compleja evolución histórica de esta institución ha hecho que se presente en el Derecho moderno con variadas modalidades. Una triple función pueden, en efecto, desempeñar las arras:

- a) La de ser una prueba o señal de la celebración del contrato (arras confirmatorias, aunque señala DÍEZ PICAZO² que no desempeñan una función de garantía y, citando a JORDANO, manifiesta que el hecho de que existan unas entregas anticipadas no significa que existan arras);
- b) La de establecer una garantía del cumplimiento del contrato, mediante la pérdida de las arras o su devolución doblada en caso de incumplimiento (arras penales), y
- c) La de constituir un medio lícito de desligarse las partes del contrato, mediante ese mismo abandono de las arras por quien las entregó a la restitución doblada por quien las recibió (arras penitenciales o de desistimiento). Siguiendo de nuevo a DÍEZ PICAZO³ no desempeñan una función de garantía, sino un *medio de presión para su cumplimiento*, pues para dicho autor las que verdaderamente desempeñan esta función son las penales.

El legislador catalán regula las arras confirmatorias y las penitenciales, estas últimas de un modo análogo al artículo 1454 del Código Civil. Dado que únicamente éstas acceden al

1. DÍEZ PICAZO, Luis (página 470, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, Tomo II Sexta Edición, Thomson Reuters, año 2009).

2. Op. cit.

3. Op. cit.

Registro, se impone la necesidad de subsumir en el concreto tipo de arras. No parece, por tanto, que quepa extender a las demás modalidades de arras el régimen de inscripción registral, ya que la práctica de asientos en general rige el criterio de *numerus clausus*. Por ello, es de tener en cuenta que la jurisprudencia ha reiterado que tal norma no es imperativa, que hay que interpretar previamente y en todo caso la voluntad de las partes, cuyo resultado ha de conducir a la certeza de que han querido las arras con el significado penitencial del artículo 1.454. De lo contrario, la entrega ha de reputarse anticipo del precio. De ahí que las arras vienen a ser, normalmente, confirmatorias de la celebración del contrato, confirmación constituida por un principio de ejecución (STS, 1.ª, 26.09.2013⁴, fundamento de Derecho segundo, que estima la existencia de arras penitenciales). Por su parte la SAP Barcelona (Sección 13.ª) de 22 de julio 2013⁵ (fundamento de Derecho Cuarto), que también las estima de esta clase, aun partiendo de la interpretación restrictiva de su existencia de conformidad con la STS 11-11-2010. Recoge también la distinción la SAP Barcelona (Sección 17.ª) de 19 noviembre de 2013⁶ (fundamento de Derecho segundo).

En materia mercantil, es el artículo 343 del Código de Comercio el que dispone que *las cantidades que, por vía de señal, se entreguen en las ventas mercantiles, se reputarán siempre dadas a cuenta del precio y en prueba de la ratificación del contrato, salvo pacto en contrario*. Esta presunción es análoga a la establecida por el legislador catalán en el artículo 621-8.1 del Libro VI.

2. Iter legis

Según el Preámbulo de la Ley *la regulación de las arras se inspira en la tradición, pero distingue nítidamente entre arras confirmatorias y penitenciales y, como es el caso de muchas disposiciones de este libro*. En cuanto a su evolución en la tramitación parlamentaria, puede ser de utilidad para una adecuada comprensión de la finalidad de la redacción de estos preceptos y su operatividad.

- 1.- En el primer Anteproyecto de fecha 28 de abril de 2014 y en el segundo de 15 de julio de 2014, el plazo máximo de duración de las arras que podía pactarse era de tres meses, no de seis y se disponía que la constancia registral sólo lo era a *efectos de mera publicidad*. Asimismo, únicamente contemplaba la cancelación por caducidad del asiento. No se especificaba, como tampoco ahora, el tipo de asiento registral.
- 2.- En el Anteproyecto de 7 de noviembre de 2014 se dota de mayor efectividad a esa constancia, al preverse ya la afección de la finca a su devolución. En cuanto a la extinción, establecía que se producía la cancelación de la afección una vez transcurrido el término pactado y treinta días más, salvo anotación de demanda del comprador, por acreditación notarial de la entrega de las arras al vendedor y por haberse producido el desistimiento del comprador. Así se mantuvo en el Anteproyecto de 13 de enero de 2015, 3 de febrero de 2015, 10 de febrero de 2015 y 1 de enero de 2016.
- 3.- En el Dictamen de la Comisión y texto publicado en el BOPC 290 de 20 de diciembre ya aparece publicada con la actual redacción. Se amplía a seis meses el pacto admisible y de treinta a sesenta días después del plazo pactado la caducidad de oficio.

4. Ponente: Excmo Sr. Xavier O'Callaghan Muñoz. Aranzadi: RJ\2013\6402.

5. Ponente: Ilma. Sra. M.ª Ángeles Gomis Masque. Aranzadi: JUR\2013\384789.

6. Ponente: Ilmo. Sr. D. María del Pilar Ledesma Ibáñez. Aranzadi: JUR\2014\227508.

De conformidad con la Disposición transitoria primera de la *Ley las normas del libro sexto del Código civil de Cataluña que regulan el contrato de compraventa y de permuta se aplican a los contratos concluidos a partir de la entrada en vigor de la presente ley* (esto es, el 1 de enero de 2018). No obstante, nada impide la inscripción de arras constituidas con anterioridad a dicha fecha pero que accedan al Registro con posterioridad.

3. Régimen de inscripción registral

A continuación se expondrán algunos de los problemas o cuestiones dudosas que puede plantear el apartado tres del precepto en cuanto a la constancia registral de las arras.

3.1. Título para practicar el asiento

Dado el principio de titulación auténtica consagrado por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, el documento auténtico mediante el cual accede al Registro la entrega de arras es el documento notarial. Dentro de la tipología prevista en el artículo 144 del Reglamento Notarial, sin descartar la escritura pública⁷, es el acta, pues esta se aviene mejor con la constatación del hecho de la entrega, el instrumento público más apto para acceso al Registro de las arras. Se excluye en todo caso la instancia porque además se exige el depósito notarial. Por este segundo motivo, se llega a la conclusión de que el acta se trata de las previstas por los artículos 216 y 217 del Reglamento Notarial.

En cuanto a otro tipo de documentos públicos aptos para su formalización, cabría plantearse si en un supuesto de condena a elevar a público un contrato privado de compraventa, articulado por la vía del artículo 708 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, sería posible que la consignación judicial de las arras convenidas en el contrato pudiera hacerse constar mediante la resolución judicial prevista por los artículos 98 y 99 que constituyen el Capítulo II del Título V de la Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015, de 2 de julio. Ningún obstáculo se aprecia a su admisibilidad.

En lo que respecta a las Administraciones Públicas, el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, impone como regla general la escritura pública, con lo que se reconduciría al documento notarial en caso de que se pactaran (el artículo 19 de la LPAP se remite supletoriamente a la normativa civil y mercantil que sea aplicable para la adquisición de bienes y derechos a título oneroso).

3.2. Tipo de asiento

3.2.1. La nota marginal y su naturaleza

El precepto no menciona el tipo de asiento que ha de practicarse para hacer constar las arras. Por la naturaleza de los efectos que produce y la operatividad de la misma, el asiento más adecuado es el de la nota marginal.

Desde el punto de vista doctrinal, se ha de reseñar las funciones que desempeñan las notas marginales, lo que justifica que se opte por este tipo de asiento:

Para GARCÍA GARCÍA, el fundamento de la nota marginal hay que buscarlo en el hecho de que si bien la titularidad, el acto jurídico y la finca están ya en el asiento principal, pueden necesi-

7. En el coloquio de las *Jornadas sobre aspectos registrales del Libro VI* se planteó la posibilidad e incluso la utilidad de hacer constar la existencia de esta entrega de arras cuando constara en la propia escritura pública de compraventa.

tar de un complemento, concreción o advertencia que, si se hicieran por medio de una inscripción o anotación, impedirían que quedara debidamente perfilada la principalidad de la situación del asiento al que complementa, al quedar ambos en el mismo plano. Si se interpreta sistemáticamente el artículo, dado que se cancela el asiento cuando se inscriba la venta, conllevaría afirmar que el negocio jurídico principal, es decir, la compraventa todavía no se habrá inscrito.

MANZANO SOLANO, por su parte, señala que la nota marginal encuentra su justificación en el que este autor llama “principio de integración del folio registral”, al facilitar la constancia, en el historial de la finca o fincas, de datos o circunstancias que, en sí mismos, podrán ser de naturaleza material o jurídica, pero que, en todo caso, tienen alcance jurídico-registral o publicitario-registral, necesarios para la adecuada interpretación de la situación jurídica de la finca.

En la tradicional distinción entre los tipos de notas marginales, se descarta que tenga la finalidad de publicidad noticia pues el propio legislador en el *iter*, como se ha visto, cambió la redacción del precepto. Por tanto, se tratan afecciones reales del bien al pago o devolución de las arras.

Aquí se puede reproducir en parte el debate que surge respecto de otro tipo de afecciones que se hacen contar por nota marginal. La diferencia estriba en que la entrega de estas cantidades deriva del contrato, no de la ley.

Es remarcable, en materia de afecciones fiscales, por ejemplo, el debate entre dos posturas:

Si la nota marginal de afección fiscal, y la consiguiente anotación preventiva de embargo administrativo que se practique en el correspondiente procedimiento administrativo de apremio tienen prioridad sobre las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la nota marginal de afección fiscal como cargas no preferentes.

Si, por el contrario, la nota marginal de afección fiscal tiene como única consecuencia el afectar al inmueble a los posteriores adquirentes del bien de cara a una derivación de la acción tributaria por responsabilidad subsidiaria (cfr.: artículos 79 Ley 58/2003, de 17 de diciembre y 67 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio).

En el primer sentido se pronuncia el fundamento de Derecho cuarto in fine de la Resolución de 3 de julio de 2014.

Señala esta Resolución que: *Por tanto de los referidos preceptos resulta que las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Pero el artículo 67 del Reglamento General de Recaudación de 29 de julio de 2005, a diferencia de lo que sucedía en la norma anterior al mismo y solventando con ello todas las dudas que habían surgido en torno a la naturaleza de este tipo de afecciones, establece que «para el ejercicio del derecho de afección se requerirá la declaración de responsabilidad subsidiaria en los términos establecidos en los artículos 174 y 176 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria». A tal efecto de los artículos 42, 174 y 176 de la Ley General Tributaria resulta que para derivar el pago de la deuda al responsable subsidiario se exige el impago del deudor principal y la inexistencia de bienes en su patrimonio para proceder en la vía de apremio contra ellos, pues tanto el deudor como en su caso los responsables solidarios que puedan existir han de ser declarados fallidos y sólo tras la verificación de estos requisitos se podrá acordar la declaración de responsabilidad subsidiaria en oportuno procedimiento, siéndole exigible la deuda en la vía de apremio en caso de impago al final del período voluntario, dentro de cuyo procedimiento se procederá en su caso a la práctica de la anotación preventiva de embargo, que conforme al artículo 170.2 de la Ley General Tributaria, «no alterara la prelación que para el cobro de los créditos tributarios establece el artículo 77 de esta Ley, siempre que se ejercite la tercería de mejor derecho. En caso contrario, prevalecerá el orden registral de las anotaciones de embargo». Queda pues claro que la prioridad para el cobro de la deuda*

tributaria no viene determinada por la fecha de la afección fiscal, sino por la de la anotación preventiva acordada en el procedimiento de apremio y si se quiere hacer valer la prelación derivada del crédito tributario frente a los titulares de cargas posteriores a la nota marginal de afección y anteriores a la anotación que trae causa de la misma, es necesario ejercitar la correspondiente tercería de mejor derecho, pues caso contrario prevalecerá la prioridad formal derivada de la fecha de cada asiento.

Esta es la postura que cabría sostener en el caso de que se dirigiera un procedimiento contra el vendedor de la finca para su devolución en que se decretara una anotación preventiva de embargo, pues a mayor abundamiento en este caso no hay ningún interés público que permita sostener la teoría de la prelación desde la práctica de la nota marginal⁸.

Con posterioridad se analizará la cuestión relativa a la práctica de la anotación preventiva de embargo.

Por otro lado, este precepto no contiene una previsión similar al establecido por el artículo 553-5 del Libro V respecto a posteriores adquirentes de la finca en cuanto a la afección real por gastos de comunidad.

3.2.2. Circunstancias que debe contener el asiento

Por lo que respecta al contenido de la nota, se considera aplicable el art. 56 RH (que detalla el contenido de las notas marginales relativas al cumplimiento de las condiciones que afecten a los actos inscritos), debiendo por tanto contener las siguientes circunstancias:

- el hecho que se trata de acreditar, es decir, la entrega de las arras y su cuantía;
- el nombre y apellidos de la persona que lo hubiere realizado y a quien se haya entregado (comprador y vendedor);
- el documento en cuya virtud se extienda la nota marginal;
- referencia del asiento de presentación (del documento indicado);
- el pago o exención del impuesto. En este caso, y sin entrar en calificar las cuestiones fiscales⁹, se ha de exigir nota de exención, pago o no sujeción; y
- fecha y media firma del Registrador.

3.2.3. Posible prórroga del asiento

Otra de las cuestiones que puede ser objeto de debate es si es posible prorrogar la nota marginal más allá de los sesenta días –obsérvese que es el mismo plazo que el de la prórroga del asiento en caso de calificación desfavorable– después de transcurrido el término pactado. La

8. En el coloquio se planteó la razón por la que el artículo 621-54.4 del Libro VI, en sede de condición resolutoria, determina la naturaleza “real” de la afección, en tanto que en este precepto se omite toda referencia a dicho carácter, quedando abierto el interrogante. En el Proyecto de Ley ya constaba esta redacción.

9. Según Consulta de la Dirección General de Tributos, V1712-17, de 3 de julio el acta notarial de depósito de arras penitenciales a que se refiere este artículo 621-8 del Código Civil de Cataluña está sujeto a Actos Jurídicos Documentados, al tener acceso al Registro y cantidad valuable. En sede de IVA, la Consulta de la DGT de 27 de julio de 2007 que *el importe de las arras o señal satisfechas con anterioridad a la entrega del inmueble, al estar previsto que se considerará satisfecho a cuenta del importe final de la operación, constituye un pago anticipado de la futura entrega del mencionado inmueble, devengándose el Impuesto sobre el Valor Añadido en el momento en que se produzca el pago del referido importe. El tipo impositivo aplicable en dicho pago anticipado será el 7 o el 16% en función de la naturaleza del bien inmueble que será objeto de entrega futura; una vivienda terminada o en construcción, respectivamente.* STJUE 18 julio 2007 en contra: no se integran en la base del IVA. En cuanto a la aplicación o no del 33 LIRPF, Consulta DGT de 16 de mayo de 2017.

respuesta ha de ser negativa, por cuanto falta una previsión legal al respecto, salvo el caso de la anotación de demanda que será tratada más adelante.

La Resolución de 10 de enero de 2018 niega esta posibilidad si se trata de nota marginal de afección urbanística prevista por el artículo 20 RD1093/1997, de 4 de julio. Según el fundamento de Derecho tercero de la citada Resolución *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, puesto que de acuerdo con todo lo expuesto, no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos (artículo 4.1 del Código Civil), máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin. Sin perjuicio de la posibilidad de extender una nueva nota de afección en caso de producirse una modificación del proyecto de urbanización que implique a su vez la de las cuotas correspondientes a la reparcelación previamente inscrita. Podría aplicarse mutatis mutandi el mismo razonamiento para este caso.*

3.3. Calificación de los elementos subjetivos

Además de las reglas generales sobre capacidad, el primer punto que cabe señalar respecto de la calificación de las arras es que su constitución habría de ser bilateral y ello porque desde el punto de vista del vendedor se genera una afección sobre su finca de modo que el principio de tracto sucesivo consagrado por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria haría precisa su intervención. Asimismo, podría darse el supuesto de elevación a público de contrato privado de arras por los herederos del titular registral (supuesto de tracto abreviado contemplado por el artículo 20 párrafo cinco, primero).

La casuística que puede darse en materia de calificación es infinita, pero por señalar algunas cuestiones de interés serán abordadas estas tres: concurso de acreedores, prohibiciones de disponer o anotaciones preventivas de demanda.

3.3.1. Concurso de acreedores

En el primer supuesto, en caso de concurso de acreedores, sería aplicable la exigencia de pronunciamiento del juez concursal o de los administradores concursales, en el caso de que tenga restringidas o suspendidas sus facultades patrimoniales de conformidad con el artículo 40 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, pues se constituye una afección de naturaleza real sobre la finca, aunque no haya disposición efectiva del bien. Incluso podría considerarse como uno de los actos previstos por el artículo 71 de la Ley Concursal en cuanto a los actos perjudiciales para la masa. En materia de anotaciones preventivas de embargo derivadas de afecciones urbanísticas, el Centro Directivo en Resolución de fecha 25 de julio de 2014 negó su práctica al entender (fj segundo a quinto) *que debe partirse de la base de la competencia del juez de lo Mercantil, encargado del concurso, para conocer de todas las incidencias de la ejecución de los bienes en caso de concurso del deudor. En efecto, es principio del Derecho concursal que el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso (artículo 8 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal). Deberá ser el juez del concurso el que deba llevar a cabo la calificación de los créditos, de acuerdo con la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presenta la administración del concurso.* Cuestión distinta es que el comprador se halle en concurso, ya que en este caso podría adquirir inmuebles y, por tanto, que se constituyan garantías a su favor. En el fundamento de Derecho sexto de la Resolución

de 27 de febrero de 2012 se admite una dación en pago a favor de una entidad concursada, siguiendo este razonamiento¹⁰.

3.3.2. Prohibiciones de disponer

En segundo lugar, en cuanto a la calificación del documento de constitución de las arras, cabe plantearse la incidencia de la eventual existencia de una prohibición de disponer del titular registral. De los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria y 57 y 145 de su Reglamento se puede sostener que en el caso de que ulteriormente acceda la venta cabría calificar negativamente, pues en el ínterin podría cancelarse esa prohibición de disponer, ya que no implica una efectiva disposición. En este punto, conviene tener en cuenta que el fundamento de Derecho 12 de la Resolución de 17 de marzo de 2017 entendió, para un caso de opción de compra, que *ciertamente, si bien, dentro del concepto estricto de enajenación no se comprende el de constitución de un derecho de opción de compra, toda vez que en este último derecho, la enajenación tiene lugar únicamente en el caso de que la opción llegue a ejercitarse, más para que pueda resultar compatible con la prohibición, ambas partes habrán de pactar demorar su ejercicio hasta que el dominio de la finca quede libre de la traba impuesta*.

3.3.3. Anotaciones preventivas de demanda

En cuanto a anotaciones preventivas de demanda de resolución de la adquisición del ahora vendedor, comoquiera que no cierra el Registro (artículo 71 de la Ley Hipotecaria), no impediría la práctica de la nota marginal, sin perjuicio de la cancelación de la nota en caso de estimación de la demanda (artículo 198 del Reglamento Hipotecario párrafo segundo).

3.4. Objeto: la finca y las arras

3.4.1. Arras pactadas por plazo superior a seis meses o en otras modalidades contractuales

Una de las cuestiones que cabe plantearse es la de si, una vez subsumido el supuesto de hecho dentro de la categoría de arras penitenciales a que se aludía en la introducción, las partes pactan un plazo superior a seis meses. En principio, se suspendería la inscripción pues no se ajustaría a la literalidad del precepto ni tampoco cabría una integración por parte del registrador por mor del principio de rogación ex artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Podría darse el supuesto de que se pactaran unas arras por plazo inferior a seis meses y se prorrogara por acuerdo de las partes. Dada la interpretación literal del artículo, que emplea el término “máximo” con carácter taxativo, se puede llegar a la conclusión de que en ningún caso podrían exceder de esos seis meses que marca, pues de lo contrario se podría defraudar fácilmente la limitación impuesta. La finalidad quizá sea la de impedir el mantenimiento de una carga y de un elemento accidental del negocio jurídico de forma indefinida en el Registro, dada la inseguridad jurídica que generaría.

Por otra parte, si existen negocios jurídicos mixtos en los que media precio o contraprestación, podría defenderse su aplicación aunque el precepto únicamente mencione la venta (pago

10. Caso práctico de Cataluña del BCNR número 29, mayo 2016, Año LI, 3.ª época (p.428), si bien supeditada a la efectiva autorización judicial en el momento de efectivo ejercicio de dicho derecho.

del precio del bien en el ejercicio de un derecho de opción, de conformidad con el artículo 568-12) y podrían practicarse este tipo de asientos¹¹.

3.4.2. Medios de pago

De los artículos 11, 254.3 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Ley Orgánica de Notariado y 177 en conexión con el artículo 217 de su Reglamento se infiere que la identificación de los medios de pago sólo sería exigible *a las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles*. En el caso de las arras, no se cumple con el requisito formal de que sea escritura ni que del contenido resulte el presupuesto objetivo para la aplicación de esta exigencia, pero dentro de la expresión empleada por el artículo 217 del Reglamento Notarial (que en el acta conste también *todo cuanto fuere preciso para la identificación del mismo (sic: depósito)* se podría defender que la indicación de procedencia de fondos empleados (efectivo, transferencia...).

3.4.3. Pluralidad de fincas o de partes

3.4.3.1. Necesidad de distribución de las arras si afecta a varias fincas o pluralidad de partes

En el hipotético caso de que el objeto de la venta asegurada por medio de estas arras comprendiera varias fincas, podría surgir la duda sobre la exigibilidad de distribución o especificación ente ellas por analogía a lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria o, para la afección urbanística, el artículo 7.9 del RD 1093/1997. Por el contrario, podría defenderse practicarlas por la totalidad y entender que las fincas afectadas responden del todo, como en caso de afecciones fiscales que se refieren a la totalidad de lo consignado en la carta de pago aunque sean varios los bienes transmitidos o el carácter potestativo que presenta la distribución en caso de anotaciones preventivas de embargo (artículo 167 del Reglamento Hipotecario). Los principios de especialidad registral y de determinación inclinan a considerar que la distribución de cantidades entre fincas es un requisito necesario para el acceso al Registro.

Si los vendedores son titulares pro indiviso, al tratarse de una afección real y no ser exigible en ningún caso que se determine la parte del precio que corresponde a cada uno en caso de futura venta, es defendible que en las arras tampoco se efectúe. De igual modo que si son varios los compradores, pues resultaría improcedente aplicar el artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario. En caso de cesión de contrato¹², se señala por la STS, 1.ª, 25.2.2013 (ECLI: ES:TS:2013:4760; MP: Francisco Javier Orduña Moreno) que en caso de compraventa donde se pacta la existencia de las arras, se entienden cedida esta facultad en el contrato (fj.º 2), por lo que no es posible dejar sin efecto un contrato de compraventa por el hecho de haber pactado arras penitenciales. Por último, si una de las partes es consumidor¹³ cabría calificar y denegar la constancia de las arras por imperativo del artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria y 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, sobre todo porque en época de crisis inmobiliaria esta cláusula sí implicaba la

11. DÍEZ PICAZO, Luis (páginas 469 y siguientes, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, Tomo II Sexta Edición, Thomson Reuters, año 2009) defiende su aplicación a otras modalidades contractuales.

12. Jesús Alberto MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS. Profesor de Derecho Civil. Universidad Rey Juan Carlos I. *Actualidad Civil*, n.º 1, Sección Estudios de Jurisprudencia, Enero 2014, pág. 75, tomo 1, Editorial Wolters Kluwer. LA LEY 11213/2013.

13. M.ª Eugenia SERRANO CHAMORRO; Catedrática Escuela de Derecho Civil. Universidad de Valladolid. Esta doctrina forma parte del libro *"Derecho de obligaciones y contratos"*, edición n.º 1, Editorial LA LEY, LA LEY 633/2016.

concesión de tal facultad una vulneración del artículo 87.3 TRLGDCU. Ahora bien, la STS, 1.^a, 24.11.2014 (LA LEY 162349/2014, MP: Eduardo Baena Ruiz) entendió que si no se causa un perjuicio importante para el consumidor no es abusiva.

3.4.3.2. Problemática de fincas radicadas en registros de Cataluña y fuera de Cataluña

Otro de los problemas que genera este artículo es la posibilidad de que el documento contenga fincas radicantes en otras Comunidades Autónomas. A este respecto, además del artículo 1454 del Código Civil, en Navarra la Ley 467 de la Ley 1/1973, esta diferencia entre dos tipos de arras al disponer que:

- a) *Pacto como penitenciales.*— Si en un contrato intervienen arras o señal, sólo cuando expresamente se estableciere podrán una o cualquiera de las partes, según lo convenido, resolver el contrato sin más consecuencia que la pérdida de las arras entregadas o la obligación de devolver dobladas las recibidas.
- b) *Presunción de confirmatorias.*— En defecto de dicho pacto, si una de las partes incumpliere su obligación, podrá la otra optar entre exigir el cumplimiento y eventual indemnización o resolver el contrato conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior. Si exigiere el cumplimiento del contrato, las arras se imputarán al precio o, en su caso, a la indemnización.

Ante la falta de previsión específica, no resultan inscribibles, luego el pago de arras estaría garantizado registralmente sobre el inmueble ubicado en Cataluña, por aplicación del criterio de territorialidad establecido por el artículo 111-3. 1. *El derecho civil de Cataluña tiene eficacia territorial, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse en cada materia y de las situaciones que deban regirse por el estatuto personal u otras normas de extraterritorialidad.* Así resulta además de la jurisprudencia del TSJ (Sentencia de 14 de noviembre de 2016, fundamento de Derecho segundo), de conformidad con la cual *como decíamos en la STSJC de 25-5-2011 (JUR 2012, 65157)* el artículo 111-3 del CCCat (LCAT 2010, 534) proclama la territorialidad del derecho civil de Cataluña, aunque salva, de conformidad con lo dispuesto en el art. 149,1,8 de la Constitución en relación con los artículos 13 a 16 del Código Civil (LEG 1889, 27) (CC), las excepciones que puedan establecerse en cada materia y sobre todo las situaciones que deban regirse por el estatuto personal u otras normas de extraterritorialidad. Aunque la ordenación de registros públicos compete al Estado de conformidad con el artículo 149.1.8, pueden preverse asientos por las normas sustantivas de cada Comunidad Autónoma en el ámbito de su competencia, aunque en sede de procedimiento la competencia sea estatal, como defiende el Centro Directivo en Resolución de fecha 25/09/2017 en materia de urbanismo. Este hecho puede generar problemas. Entre otros, según se sostenga una postura u otra sobre la necesidad de distribución de las fincas en cuanto a la cuantía reflejada en la nota marginal.

3.5. Incidencia en la calificación registral de la práctica de la nota: ¿cierra el registro?

Además del efecto de garantía para el comprador que se ostenta frente a terceros asimismo (artículo 34 de la Ley hipotecaria) el precepto plantea la incógnita de posibles consecuencias en la calificación registral y, en general, en las vicisitudes jurídicas ulteriores de la finca. Es claro que no produce efectos de cierre registral¹⁴, pues no se trata de una prohibición de disponer

14. Gomà Lazón es partidario de reserva de rango en este caso. Ver *La cláusula suelo en los préstamos hipotecarios*. José María LÓPEZ JIMÉNEZ, Wolters, tercera edición, marzo 2017 Hospitalet de Llobregat; pp. 352 y 353.

ni tampoco una “reserva” de rango de ningún tipo. Por ello, serán inscribibles todos los actos traslativos de dominio, tanto inter vivos como mortis causa, gratuitos u onerosos o de gravamen. Tampoco se consideraría al comprador como tercer poseedor, pues de los artículos 538.2.3, 685 y 689 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, y 133 de la Ley Hipotecaria, así como de la abundante doctrina de la Dirección General se puede concluir que sería precisa la práctica del asiento de inscripción a su favor (12 y 20 de noviembre de 2014 o 9 y 23 de marzo, 2 de octubre y 11 de noviembre de 2015 y 27 de junio o 2 de agosto de 2016 y de 3 de enero y 7 de julio y 13 de septiembre y 1 de diciembre de 2017).

3.6. Cancelación del asiento

El artículo distingue tres causas de cancelación, aunque se admitirían las generales, como la purga en caso de ejecución de cargas preferentes (artículos 674 y 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, entre otros, o destrucción de la finca previsto por el artículo 79.1 de la Ley Hipotecaria). Por otra parte, los casos de subrogación real, como las reparcelaciones, procedería su traslado (artículos 7 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 y 127 letra c) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo).

Centrando la exposición en las causas contempladas por el artículo 621-8.3, cabe señalar las siguientes:

- a) Caducidad del asiento. El cómputo de los sesenta días tras el transcurso del plazo pactado, se regirá por el artículo 109 del Reglamento Hipotecario, no por el artículo 122.5. 2¹⁵, es decir, excluyendo los días inhábiles, pese a que se refiera *expressis verbis* a los plazos previstos en el Reglamento, pues se trata de una cuestión netamente registral. La cancelación de oficio se regula por lo establecido por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, de modo que cuando se expida certificación o se practique asiento sería cancelada. Se exceptúa el caso de que se haya practicado preventivamente la demanda. Este supuesto es de especial interés, por cuanto que al amparo del artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria¹⁶ y 139 y 141 de su Reglamento el Centro Directivo ha elaborado una consolidada doctrina sobre las demandas que son anotables. En este caso no encajaría, *prima facie*, en ninguno de los supuestos que han sido recogidos por estas resoluciones. Así, en la Resolución de fecha 11 de agosto de 2011, a diferencia del caso resulto por Resolución de fecha 15 de abril de 2011¹⁷, pues se exigía la resolución de un contrato de compraventa privado y la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa. En este caso, el acto de trascendencia jurídico real inmobiliaria que podría verse afectado por ella no ha tenido acceso al Registro y se entiende que hubiera sido preferible contemplar el supuesto de una anotación preventiva de embargo (artículo 42.2 LH y Resoluciones como la de 2 de julio de 2013) cuya cuantía asimismo no estaría constreñida por las cantidades que se reflejan en el asiento sino que ésta se pudo haber visto incrementada con el devengo de intereses de demora, entre otros. Este supuesto de anotaciones de embargo, en cambio

15. En el cómputo del plazo de caducidad no se excluyen los días inhábiles ni los festivos. El cómputo de días se hace por días enteros. El día inicial se excluye y el día final debe cumplirse totalmente. Se puede entender, en cambio, que el plazo pactado para las arras sí se computa de esta forma, con lo cual habría que extremar el cuidado en el cálculo. Sería conveniente que se fijara en el propio documento notarial el día concreto.

16. Este precepto dispone que son anotables: *Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.*

17. En este caso, se trataba de la resolución de un contrato de compraventa en la que el demandante era el titular registral de la finca.

no está previsto como supuesto de prórroga del asiento, aunque se podría defender. Se reproduce aquí lo indicado respecto de la problemática sobre la prioridad registral.

En cualquier caso, de admitirse la anotación preventiva de demanda, se cancelaría por la resolución judicial firme que pusiera fin al procedimiento en uno u otro sentido (artículo 82.1 LH) o bien en el caso de que ésta caducara de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, al tratarse de un asiento accesorio.

- b) Desistimiento del comprador acreditado *fehacientemente*: requiere o escritura pública de renuncia o acta de requerimiento notarial, en el entendido que la mera conducta omisiva del comprador no equivaldría a acreditación fehaciente o bien si no se localiza personalmente a aquel. En este sentido, es aplicable la doctrina del Centro Directivo sobre notificaciones y requerimientos establecido, por ejemplo, en materia de ejercicio de condiciones resolutorias (Resoluciones de 15 y 17 de septiembre de 2015 por todas, que sientan en aplicación del artículo 175.6 RH que aquellos asientos de titulares *cuya cancelación se pretende han de tener la posibilidad de intervenir para alegar lo que convenga a su derecho en relación con la concurrencia o no de los presupuestos necesarios para esa cancelación. Y esta posibilidad de defensa no existe si simplemente se les notifica la sentencia, una vez dictada*. También podría cancelarse por mutuo disenso o resolución judicial firme en caso de oposición. Comoquiera que ha de exigirse el plazo en el momento de inscripción, deviene inaplicable el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria¹⁸.
- c) Cuando se inscriba el negocio jurídico. En este caso, no haría falta solicitud expresa, pues la rogación registral quedaría cumplida con la presentación del documento en relación con la práctica de asientos derivados de ella, en este caso derivado de la misma aplicación de la Ley (Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 8 de mayo de 2017).

Barcelona, 23 de marzo de 2018.

18. *Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía. Del mismo modo, 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. En caso de indebido acceso al Registro de dichas arras, sería aplicable el plazo de 40 años como "otra forma de garantía real".*

VII

NOTICIAS DE INTERÉS

VII.1.

El pasado 21 de marzo de 2018 tuvo lugar en el Salón de Actos de Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Cataluña, una jornada sobre “*Los aspectos registrales del Libro VI*”, organizado por el Sr. Rafael Arnaiz Ramos, director del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña. La inauguración fue a cargo de la Sra. María del Carmen Florán Cañadell, decana

En dicho seminario intervinieron como ponentes los señores:

- María Tenza Llorente. Registradora de la Propiedad de Barcelona número 16.
- Aduca Aparicio Sanz. Registradora de la Propiedad de Badalona número 3.
- Santiago Ruiz Martínez. Registrador de la Propiedad de Barcelona número 23.
- Raquel Serrabassa i Ferrer. Registradora de la Propiedad de Barcelona número 14.

JORNADA SOBRE ASPECTOS REGISTRALES DEL LIBRO VI DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA

Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto.

21 de marzo de 2018

INTERVENCIONES

- 16.00 h.** **Inauguración de la Jornada.** Sra. María del Carmen Florán Cañadell.
Decana Autonómica de los Registradores de Cataluña
- 16.10 h.** **Las arras. (Artículo 621.8)**
Sra. María Tenza Llorente. Registradora de la Propiedad de Barcelona nº 16.
- 16.40 h.** **Las especialidades en la compraventa de bienes inmuebles, relativas a la previsión de financiación por un tercero y situaciones de comunidad en la venta de inmuebles en construcción o rehabilitación. (Artículos 621.49 y 621.51 a 53)**
Sra. Aduca Aparicio Sanz. Registradora de la Propiedad de Badalona nº 3.
- 17.10 h.** **La regulación de la condición resolutoria. (Artículo 621.54)**
Sr. Santiago Ruiz Martínez. Registrador de la Propiedad de Barcelona nº 23.
- 17.40 h.** **El contrato. Cesión de finca o aprovechamiento urbanístico a cambio de construcción futura. (Artículo 621.58 y siguientes)**
Sra. Raquel Serrabassa Ferrer. Registradora de la Propiedad de Barcelona nº 14.
- 18.00 h.** Coloquio
- 19.00 h.** Clausura

Moderador: Sr. Rafael Arnáiz Ramos. Director del SERC

Lugar: Salón de Actos del Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña.
c/ Joan Miró 19-21, planta baja - 08005 - Barcelona.

Se ruega confirmación. La asistencia es gratuita. El plazo máximo de inscripción hasta el 15 de marzo.

Puede inscribirse a través de:
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña
Atención: Elisabeth Pursals Pérez // Teléfono 93 225 26 11
Correo electrónico: secretariacer.catalunya@registradores.org