

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



---

193

---

MAYO-JUNIO

---

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. **193**

MAYO-JUNIO 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

<b>I</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS</b> .....	35
	María Tenza Llorente	
<b>I.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/1165/2018, de 6 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por O. R. C. contra la calificación que deniega la inscripción de la atribución del uso de la vivienda que resulta de una sentencia de separación matrimonial dictada en 1989 y de una posterior de divorcio dictada en 1994, en las que no se establece el plazo de duración del derecho atribuido, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 5 de Barcelona. DERECHO DE USO SOBRE VIVIENDA FAMILIAR ANTERIOR A CÓDIGO DE FAMILIA: NECESIDAD DE FIJACIÓN DE PLAZO (DOGC 14/06/2018)</b> .....	36
	<b>RESOLUCIÓ JUS/1165/2018, de 6 de juny, dictada en el recurs governatiu interposat per O. R. C. contra la qualificació que denega la inscripció de l'atribució de l'ús de l'habitatge que resulta d'una sentència de separació matrimonial dictada el 1989 i d'una de posterior de divorci dictada el 1994, en les quals no s'estableix el termini de durada del dret atribuït, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 5 de Barcelona. DRET D'ÚS DE L'HABITATGE FAMILIAR ANTERIOR AL CODI DE FAMÍLIA: NECESSITAT DE FIXACIÓ D'UN TERMINI (DOGC 14/06/2018)</b> .....	38
<b>II</b>	<b>SEMINARIOS DE CATALUÑA</b> .....	40
<b>II.1.</b>	<b>RESUMEN DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN LOS SEMINARIOS CELEBRADOS EN EL SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA LOS DÍAS 21 DE MARZO, 11 DE ABRIL, 03 Y 17 DE MAYO DE 2018</b> .....	41
	<b>• SEMINARIO DE 21 DE MARZO DE 2018. Por Patricia Pastor Nicolás. Registradora de la Propiedad de Sant Celoni</b> .....	41
	1. En el registro existe una finca registral con la siguiente descripción. Dos casas de planta baja y piso, con cubierta de tejado... Tiene una superficie toda la finca de mil ochenta y dos metros diecisiete decímetros cuadrados. Según las fotos que me han presentado en la consulta ambas casas tienen entradas independientes y los pisos de arriba de cada una de las casas también tienen acceso independiente desde el jardín. El dueño las construyó para cada uno de los hijos. Ahora las quiere vender, pero nos encontramos que están en una zona de viviendas unifamiliares y según planeamiento las divisiones horizontales prohibidas. Sólo se me ocurren unas ventas de cuotas como comunidad romana en las que cada cuota fuese una vivienda (existen cuatro viviendas).....	41

2. Expropiación de terreno de cabida superior en un 10% a la cabida registral. .... 41  
 Se plantea lo siguiente:  
 Finca registral de cabida 18 metros cuadrados Se presenta el documento municipal de expropiación de dicha finca, cuyo GML es el que se extrae de la certificación catastral descriptiva y gráfica, donde la superficie de la finca es 29 metros cuadrados.  
 Cuestión: ¿Existe algún precepto de la legislación urbanística de Catalunya que permita modificar las fincas registrales sin acudir al procedimiento del 199 LH cuando la cabida expropiada es superior al 10% de la cabida registral?  
 Si iniciamos el 199 sobre la base del acta de ocupación y pago, chocamos con:  
 – La legitimación para la iniciación (pues el artículo 199 habla de los titulares registrales), y todavía lo son los expropiados  
 – Si, por el contrario, inscribimos la expropiación (pues sabemos que existe tracto), y comenzamos el procedimiento con la titularidad ya inscrita a favor del Ayuntamiento, pero suspendemos la parte descriptiva de la finca, tendríamos el problema de que si comparece algún colindante y se opone, concluiríamos el procedimiento del 199 sin poder inscribir la base gráfica (y esto no es posible, pues es un supuesto de inscripción obligatoria).  
 ¿Se os ocurre algo válido para estos supuestos? Tenemos que pensar que difícilmente los expropiados quieran iniciar el 199 LH. En mi caso son extranjeros y se han desentendido totalmente”.
3. Se plantea la necesidad de licencia para el cambio de uso de estudio a vivienda en Barcelona ..... 42
4. Cancelación del derecho de uso a la vivienda familiar atribuido en procedimiento de divorcio en caso de fallecer el progenitor titular. .... 42
5. Inscrito en el Registro una cláusula fideicomisaria en que se atribuye la nuda propiedad al heredero A y se lega el usufructo a B, dispone el testador que fallecido B el bien pasará en pleno dominio a los herederos de B. Admisibilidad de esta cláusula..... 42
6. Comentarios a las RDGRN de 26 de junio 2017, 11 de diciembre de 2017 y 19 de febrero de 2018 sobre inscribibilidad de una escritura de cancelación de hipoteca..... 43
- **SEMINARIO DE 11 DE ABRIL DE 2018. Por Patricia Pastor Nicolás. Registradora de la Propiedad de Sant Celoni..... 43**
7. Adscripción de uso y constitución de un derecho real de aprovechamiento sobre un bien de dominio público titularidad del Ayuntamiento de Barcelona, con carácter gratuito, a favor del Patronat Municipal de l’Habitatge, para la construcción y gestión de viviendas dotacionales –conforme a su calificación urbanística: vivienda dotacional pública–, con aparcamiento en su caso (duración 50 años). No comporta transmisión del dominio ni desafectación. En dicho contrato se prevé la posibilidad de transmisión del derecho real de aprovechamiento inicialmente constituido a favor del Patronat a terceros, con consentimien-

to previo y expreso del Ayuntamiento, salvo para la transmisión del aprovechamiento individualizado de plazas de aparcamiento que no requiere dicho consentimiento. Se prevé también que el Patronat otorgará en su caso un derecho de tanteo y retracto respecto a los locales a favor del Ayuntamiento en caso de venta. También se prevé la posibilidad de hipotecar con autorización previa y expresa del Ayuntamiento, y que la hipoteca tendrá rango preferente a la extinción prevista en la cláusula tercera (que es la que prevé la duración de 50 años). .....	43
8. Comentar la subsanación de una previa escritura defectuosa, relativa a la forma de acreditar la liquidación y extinción de sociedad de Delaware, con el objeto de cerrar el supuesto y dejar claro para lo sucesivo en qué consiste el certificado de cancelación de la sociedad en el registro pertinente y qué autoridad del Estado de Delaware lo expide..	45
9. Si se precisa licencia o es un acto de comunicación previa el cambio de un elemento privativo susceptible de aprovechamiento independiente a vivienda a la vista de la modificación de la Ley de Urbanismo en Cataluña. Plantee la cuestión de forma informal en el último seminario (creo que la reforma deroga el Reglamento en este punto). .....	46
10. Si el acuerdo de modificación de las cuotas en la propiedad horizontal es un acto colectivo o si precisa el consentimiento individualizado de todos los propietarios. Si con la nueva regulación de la propiedad horizontal queda modificada la doctrina de la Dirección General en su resolución de 19 de abril de 2007, y se ser así cuáles son los requisitos de control de legalidad del acuerdo que se adopte en el seno de la Junta.....	48
11. Se trata de una escritura de distribución de prima de asunción con adjudicación de finca a favor de los socios. Al no ser inscribible en el Registro Mercantil, ni haber calificado los requisitos del acto ningún registrador mercantil, tengo la duda de si debo meterme a calificar el acuerdo social adoptado, pedir algún balance de la sociedad o simplemente exigir que me justifique la causa de dicha distribución de prima.....	49
12. Cuestión relativa a una hipoteca en garantía de cuenta de crédito con retención de la disponibilidad hasta que se cumplan una serie de requisitos. Es hipoteca bajo condición suspensiva?.....	50
13. Se presenta una escritura de obra nueva en la que la descripción del título no es coincidente con la descripción que consta en la licencia. ¿Es calificable?.....	50
14. Se solicita la inscripción de una servidumbre de paso de cañerías entre el Ayuntamiento y particular. No hay predio dominante. ....	51
15. Se trata de una disolución de condominio derivada de una partición hereditaria en la que una de las partes es menor de edad y se adjudica a la otra parte el bien, a cambio de asumir la parte de deuda hipotecaria. ¿Es necesario autorización judicial? .....	51
• <b>SEMINARIO DE 03 DE MAYO DE 2018. Por María Jesús Andrade Lucena. Registradora de la Propiedad de Montcada i Reixac.....</b>	51
16. En una reparcelación en que las fincas de resultado se adjudican a la Administración actuante, como patrimoniales, se pone la afección pero luego se solicita la cancelación por confusión de derechos. ¿Es posible?	51

17. Escritura de división horizontal por parcelas. La cuestión es si se puede constituir una división horizontal por parcelas sobre una única finca, y en caso de que se pueda, determinar si es posible que el suelo se configure como un elemento común sobre el cual se distinguen dos partes cuyo uso exclusivo se atribuye a distintas personas. .... 52
18. Inscribibilidad de pactos sucesorios en los que el favorecido no comparece al otorgamiento. .... 52
19. Posibilidad de admitir partición en la que los prelegatarios, que son todos los herederos, afirman que el testamento padecía imprecisiones y equivocaciones y se adjudican los bienes prelegados en forma distinta a la establecida por la testadora. .... 53
20. Venta de finca entre sociedades en la que el precio se paga “mediante compensación de créditos”. .... 53
- **RESUMEN SEMINARIO DE 17 DE MAYO DE 2018. Por Patricia Pastor Nicolás. Registradora de la Propiedad de Sant Celoni** ..... 53
    - 21. ¿Cuál sería el régimen jurídico de aplicación a las enajenaciones de bienes de una persona sujeta a tutela por patria potestad prorrogada, el de la tutela o el de la patria potestad?..... 53
    - 22. Se otorgan dos números correlativos de protocolo. El primero es una compraventa normal de un solar edificable (aunque en la realidad hay una construcción de planta baja) (ya inscrita) y, en el segundo, los vendedores y compradores de la primera realizan las siguientes operaciones jurídicas: segregación, agregación, constitución de servidumbre de luces y permuta de servidumbre por porción segregada..... 54
 

Las operaciones de segregación y agregación están autorizadas por el Ayuntamiento (licencia y aprobación de la memoria del proyecto). No obstante, el notario en la escritura lo ha configurado como agrupación. La servidumbre se constituye siendo predio sirviente la casa adquirida por los compradores y dominante la casa de planta baja y piso, propiedad de los mismos que vendieron en la primera escritura de compraventa (una madre usufructuaria y dos hijos nudopropietarios por mitad). El contenido de la servidumbre: *“En el predi servent, a partir de la distància d’onze metres comptats des del límit actual de la propietat amb el carrer Topete, només es podrà edificar, en tot el terreny, fins a l’altura de màxima del mur de divisió que existeix entre las dues finques i que correspon amb una cota de 288,52 metres sobre el nivell del mar, quedant sense efecte aquesta servitud en el moment en què s’edifiqui en el predi dominant més allà dels onze metres de profunditat que actualment té construïts”*.

A continuación los dueños de ambas fincas (predios sirviente y dominante) colindantes permutan en los siguientes términos: *“Que ambdues parts convenen un contracte de permuta de la servitud anteriorment descrita per la porció de terreny segregada anteriorment, de manera que el senyor..., la senyora... (nudo propietaris) i la senyora... (usufructuaria) adquireixen la servitud anteriorment descrita en la mateixa proporció de titularitat i el senyor... i la senyora... (dueños del predio sirviente) adquireixen la porció segregada anteriorment descrita*

*en la mateixa proporció de titularitat, i valorant-se...”. Arts. 621-56 i 621-57 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero.*

23. Cuestión a plantear. Plazo de expedición de las certificaciones de dominio y cargas. ....	55
24. Adición de una planta y unas terrazas a la descripción del ático de un edificio en régimen de propiedad horizontal con consentimiento de la comunidad de propietarios. Se plantean las siguientes cuestiones: .....	55
– ¿Es necesario que procedan también a la modificación de la declaración de la obra nueva del edificio?	
– Es una subsanación de la división horizontal originaria –se expresa que dicha planta nunca ha sido elemento común–, ¿se produce el traslado de cargas que afectan a los otros elementos privativos a dicho elemento privativo?	
– Se modifican las cuotas de participación, prestando el consentimiento con posterioridad a la celebración de la junta y de forma expresa ante el secretario un copropietario de un elemento privativo, expresando el secretario en el certificado que es el propietario de tal elemento. ¿Debe entenderse que el secretario ha apreciado que es el designado para realizar tal manifestación en nombre de todos los copropietarios de dicho elemento –553-22.3–?	
25. Préstamo hipotecario con sociedad acreedora por importe de 37.500 euros, de los cuales únicamente se entregan 10.440 euros y se protocolizan los cheques, el resto es retenido: 4.560 euros para el pago de la comisión de apertura (1.560 euros) más gastos de formalización, y 22.500 euros son retenidos como importe correspondiente a la cancelación y tramitación de documentación. ¿? .....	57
26. Proyecto de Reparcelación. ....	58
Existen tres parcelas aportadas a un polígono de actuación. Dichas parcelas están atravesadas por una riera de dominio público hidráulico (iniciado el deslinde por la Agencia Catalana de Aguas en el 2.010). En un principio se pensó la necesidad que la ACA formara parte de la reparcelación ya que una finca resultante será la de dominio público hidráulico. El Ayuntamiento dice que como el Decreto 305/2006, de 18 de julio por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, en su artículo 134 (sección segunda titulada “Fincas aportadas y participación de las personas propietarias”) establece el supuesto de exclusión de determinadas fincas en la reparcelación y en la letra b) del punto 2 dice: b) “Han de ser excluidas de la comunidad de reparcelación las superficies de dominio público que, de acuerdo con el artículo 135 de este Reglamento no participen en el reparto de beneficios y cargas”). Es decir, no participan en el reparto de beneficios y cargas, las superficies que formen parte del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico”. La propuesta del Ayuntamiento es excluir el dominio público hidráulico del polígono de reparcelación desde el inicio (en cumplimiento del Reglamento) y cuando esta reparcelación se presente al Registro para su inscripción, sólo contemplará las fincas resultantes correspondientes a la zona verde (que se adjudica a la EMD) y la parcela con el aprovechamiento urbanístico (que se adjudica al propietario único). Más adelante cuando la ACA resuelva el	

expediente de deslinde del DPH, aprobado definitivamente, se inscribirá el mismo. Esta Reparcelación, con la exclusión del DPH, se enviará a la ACA en su tramitación de aprobación para que emita el correspondiente informe (en tanto que hay DPH). La superficie dada al DPH es de 249,6 m<sup>2</sup>. Dicha superficie se tuvo en cuenta en el planeamiento urbanístico general del cual trae causa esta reparcelación (que se corresponde con el polígono PA 1.08). Me aportan memoria del planeamiento urbanístico donde constan dichas superficies de DPH. El Ayuntamiento necesita el visto bueno para sacar adelante esta reparcelación. Si no hay visto bueno del Registro de la Propiedad no inician la reparcelación. Mis dudas se centran en la superficie del DPH que habrá que aceptar la superficie atribuido al mismo en la memoria. Si hay notificación de la tramitación de la reparcelación a la ACA y emite informe positivo de la reparcelación, entonces se inscribirá la misma sin esperar al deslinde del DPH?.

27. Se trata de una comunidad de propiedad horizontal en la que una de las plantas era un local que en su origen era unas galerías comerciales, donde cada una de las tiendas constituía un departamento privativo, pero contando con una zona de paso y acceso común a dichas paradas, cuya superficie no está determinada en el título constitutivo de la PH. Estatutariamente, se permite la agrupación de las paradas junto con dicha zona de paso sin previo acuerdo en Junta. ....

59

Además, tanto de la configuración de la PH como de la descripción de uno de los otros departamentos privativos destinado a garaje, resulta que éste tiene una salida a la calle a través de la planta de las galerías. En la práctica, esa salida por las antiguas galerías ya no se utiliza, y de hecho está tapiada hace muchos años y los propietarios de los parkings salen por la rampa destinada a vehículos, dejando de lado las posibles sanciones por incumplimiento de salidas de emergencia.... Ahora las galerías las van a destinar a trasteros y las han agrupado con las zonas de paso mencionadas agotando en su totalidad la superficie destinada a la planta, con lo que entiendo que han obviado el antiguo acceso del parking, y lo han sumado a lo que sí pueden agrupar, olvidando que dicho acceso jurídicamente es un elemento común que da salida a otro elemento privativo a la vía pública.

Les propongo una modificación de la descripción de la PH sin alteración de cuotas, pero insisten en que la comunidad "de facto" funciona así, y que resulta imposible la obtención de un acuerdo en junta, puesto que no hay una organización como tal comunidad sino que actúan como si se tratara de una comunidad compleja: galerías-parking y viviendas superiores, cada una por su lado y sin satisfacción de gastos comunes... un caos!

Me piden soluciones alternativas para adecuar el registro a la realidad física de este edificio.

28. Segregación y agrupación de parte de un departamento privativo a otro departamento perteneciente a una PH colindante, con distinción de cuotas recayentes sobre las respectivas PH. Adecuación del caso a la doctrina contenida en la R. 27-2-2003 (continuadora de la clásica RDGRN 27 mayo 83).....

60

29. Existe una servidumbre de paso constituida entre dos fincas que han sufrido múltiples modificaciones de entidades hipotecarias. En la creación de las nuevas fincas resultantes de dichas agrupaciones, segregaciones, etc se ha ido trasladando la servidumbre. Ahora el propietario de una finca quiere ceder un vial al Ayuntamiento. En dicha finca aparece trasladada la servidumbre como carga, y el Ayuntamiento exige como requisito para aceptar la cesión que dicho vial quede libre de la servidumbre. ....	60
30. Se presenta una escritura de modificación de hipoteca en la que se incluye el pacto de ejecución de la misma mediante el procedimiento extrajudicial que no constaba previamente inscrito. ¿Es necesario el consentimiento de los acreedores posteriores? Silvia Jiménez Alcina. Registro de la propiedad de Santa Coloma de Gramenet nº 1.....	61

**III**

**RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....** 62

A. Basilio Javier Aguirre Fernández

B. Pedro Ávila Navarro

**III.A. Basilio Javier Aguirre Fernández ..... 63**

**III.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)..... 63**

Registro de Andújar

*RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO*

**III.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)..... 63**

Registro de Avilés n.º 2

*INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS*

**III.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)..... 64**

Registro de Jaca

*RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DIFERENCIA ENTRE UN ENCLAVADO Y UNA MENCIÓN*

*INSCRIPCIÓN DE MONTES PÚBLICOS: DESLINDE*

**III.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)..... 65**

Registro de Almansa

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

**III.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)..... 66**

Registro de Valladolid n.º 5

*URBANISMO: EFECTOS DE LA ANULACIÓN DE UN PLAN URBANÍSTICO*

*FUNDACIONES: ENAJENACIÓN DE FINCA*

<b>III.A.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)</b> .....	68
	Registro de Fraga <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i> <i>RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA</i>	
<b>III.A.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)</b> .....	69
	Registro de Úbeda n.º 1 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR</i>	
<b>III.A.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	70
	Registro de Pontearreas <i>RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: REQUISITOS</i>	
<b>III.A.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	71
	Registro de Santiago de Compostela n.º 1 <i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO</i>	
<b>III.A.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	72
	Registro de Murcia n.º 7 <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: NOTIFICACIONES</i>	
<b>III.A.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	73
	Registro de Murcia n.º 7 <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: NOTIFICACIONES</i>	
<b>III.A.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	74
	Registro de Málaga n.º 2 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD</i>	
<b>III.A.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	75
	Registro de Martorell n.º 1 <i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: NO SE INSCRIBEN LOS PACTOS SIN TRASCENDENCIA REAL</i>	
<b>III.A.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	76
	Registro de Villagarcía <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: BIEN INSCRITO A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO</i>	

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN DEL 629 LEC: REQUISITOS

<b>III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	76
Registro de Cangas	
<i>INMATRICULACIÓN: PROTECCIÓN REGISTRAL DEL DOMINIO PÚBLICO</i>	
<b>III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	77
Registro de Arévalo	
<i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	78
Registro de Terrassa n.º 5	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD</i>	
<b>III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	79
Registro de Arganda del Rey n.º 1	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: EXIGENCIA DE LICENCIA EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA MADRILEÑA</i>	
<b>III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	81
Registro de Infiesto	
<i>HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE</i>	
<b>III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	82
Registro de Sevilla n.º 8	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO</i>	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR</i>	
<i>BASE GRÁFICA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	83
Registro de Cullera	
<i>COSTAS: DESLINDE</i>	
<b>III.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	85
Registro de Valladolid n.º 6	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TRACTO ABREVIADO EN LOS CASOS DE DERECHO DE TRANSMISIÓN</i>	

<b>III.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	85
Registro de Palma de Mallorca n.º 1 <i>SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA Y APLICACIÓN ANALÓGICA DEL ART. 28 DE LA LEY DEL SUELO</i>	
<b>III.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	87
Registro de Palma de Mallorca n.º 1 <i>SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA Y APLICACIÓN ANALÓGICA DEL ART. 28 DE LA LEY DEL SUELO</i>	
<b>III.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	89
Registro de Sevilla n.º 2 <i>HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN</i>	
<b>III.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	89
Registro de Cartagena n.º 3 <i>ARRENDAMIENTO URBANO: DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO Y PRÓRROGAS</i>	
<b>III.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	90
Registro de Mazarrón <i>HIPOTECA: LIBERACIÓN DE UNA DE LAS FINCAS AFECTADAS CUANDO LA FINCA MATRIZ SE HA DIVIDIDO SIN DISTRIBUIR LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA</i>	
<b>III.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	91
Registro de Caldas de Reis <i>SENTENCIA QUE DECLARA LA NULIDAD DE UNA INSCRIPCIÓN: EFECTOS RESPECTO DE LAS INSCRIPCIONES POSTERIORES</i>	
<b>III.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	93
Registro de Iznalloz <i>INMATRICULACIÓN: APLICACIÓN DE A NORMATIVA DE UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO</i>	
<b>III.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	94
Registro de Torrevieja n.º 3 <i>RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO</i> <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE</i>	

<b>III.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)</b> .....	95
Registro de A Coruña n.º 1	
<i>SUSTITUCIÓN EJEMPLAR: EFECTO DEL TESTAMENTO OTORGADO POR EL INCAPAZ ANTES DE SER INCAPACITADO</i>	
<b>III.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)</b> .....	95
Registro de Madrid n.º 32	
<i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EX ART. 82 LH</i>	
<b>III.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)</b> .....	96
Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4	
<i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EX ART. 82 LH</i>	
<b>III.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)</b> .....	97
Registro de Madrid n.º 9	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: PROCEDIMIENTO</i>	
<i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: INADMISIBILIDAD DE APORTACIÓN DOCUMENTO PÚBLICO POR COMPARECENCIA DE PERSONA DISTINTA DEL REPRESENTANTE DEL DOCUMENTO CALIFICADO</i>	
<i>REPRESENTACIÓN: SUBSISTENCIA DEL PODER</i>	
<b>III.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)</b> .....	97
Registro de Burgos n.º 4	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO Y PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD</i>	
<b>III.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)</b> .....	98
Registro de Ibiza n.º 2	
<i>SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA</i>	
<b>III.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)</b> .....	99
Registro de Jerez de la Frontera n.º 3	
<i>EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN ANTERIOR A LA LEY 13/2015: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA</i>	
<b>III.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	100
Registro de Murcia n.º 3	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN</i>	
<i>TESTAMENTO: INTERPRETACIÓN</i>	

<b>III.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	101
Registro de Arganda del Rey n.º 1 <i>BASE GRÁFICA: PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH</i>	
<b>III.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	102
Registro de Ayamonte <i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO</i>	
<b>III.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	103
Registro de Gijón n.º 5 <i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: CAUSAS PARA DENEGARLO</i>	
<b>III.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	103
Registro de Sarriá-Becerrea <i>CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS QUE GRAVAN LA FINCA VENDIDA EN FASE DE EJECUCIÓN</i> <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: LÍMITES DEL ART. 100 RH</i> <i>FIRMEZA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES: NO ES UN REQUISITO PRE-DICABLE RESPECTO DEL MANDAMIENTO</i>	
<b>III.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	105
Registro de Valencia n.º 3 <i>PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y EXTENSIÓN</i>	
<b>III.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	106
Registro de Igualada n.º 2 <i>HIPOTECA: CANCELACIÓN SOMETIDA A CONDICIÓN SUSPENSIVA</i>	
<b>III.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	107
Registro de Palma de Mallorca n.º 6 <i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: ÁMBITO</i> <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA</i>	
<b>III.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	108
Registro de Infiesto <i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>III.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	109
Registro de Olivenza <i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EX ART. 82 LH</i>	

<b>III.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	110
Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1 <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>III.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	111
Registro de Azpeitia <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: DERECHO A EDIFICAR SOBRE ELEMENTOS COMUNES</i>	
<b>III.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	112
Registro de Torrejón de Ardoz n.º 3 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN PONDERADA DEL 671 DE LA LEC</i>	
<b>III.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	113
Registro de Aldaia <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NECESIDAD DE ANOTAR EL EMBARGO CUANDO SE SIGUE EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO</i>	
<b>III.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	114
Registro de Zaragoza n.º 13 <i>INMATRICULACIÓN POR EL 206 LH: NO ES APLICABLE ESTE PROCEDIMIENTO A LAS COMUNIDADES DE REGANTES</i>	
<b>III.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	115
Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife <i>COSTAS: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO A TRAVÉS DEL REGISTRO</i>	
<b>III.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	117
Registro de Vélez-Málaga n.º 1 <i>SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES</i>	
<b>III.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	118
Registro de Madrid n.º 11 <i>DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR: DURACIÓN</i>	
<b>III.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	119
Registro de Navalmoral de la Mata <i>TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE</i>	

<b>III.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	120
Registro de Lleida n.º 1	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE</i>	
<b>III.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	120
Registro de Tudela n.º 1	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES AL DERECHO DECLARADO NULO POR SENTENCIA</i>	
<b>III.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	121
Registro de Lepe	
<i>EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>III.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	122
Registro de Caspe	
<i>PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS</i>	
<i>INMATRICULACIÓN: NO ES POSIBLE SI LA FINCA ESTÁ YA INMATRICULADA</i>	
<b>III.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	123
Registro de Igualada n.º 2	
<i>SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA DEL DEMANDADO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN</i>	
<b>III.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	123
Registro de San Sebastián de los Reyes n.º 2	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO PUEDE TENERSE EN CUENTA ASIENTOS DE PRESENTACIÓN YA CADUCADOS</i>	
<b>III.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	124
Registro de Santiago de Compostela n.º 2	
<i>TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN INSTADA POR UNA SOLA DE LAS PARTES</i>	
<b>III.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	125
Registro de Toledo n.º 2	
<i>OBRA NUEVA: EXIGENCIA DEL DEPÓSITO DEL LIBRO DEL EDIFICIO EN CASS DE AUTOPROMOTOR</i>	

<b>III.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	126
Registro de Colmenar Viejo n.º 2	
<i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS</i>	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: ¿CUÁNDO ES EXIGIBLE LICENCIA?</i>	
<b>III.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	127
Registro de Lugo n.º 1	
<i>HERENCIA: TÍTULO DE LA SUCESIÓN INTESTADA</i>	
<b>III.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	128
Registro de Cullera	
<i>HERENCIA: CAUSANTE SOMETIDO AL DERECHO SUECO CON FALLECIMIENTO ANTERIOR A LA VIGENCIA DEL CÓDIGO DE SUCESIONES EUROPEO</i>	
<b>III.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	129
Registro de Estepona n.º 1	
<i>SOCIEDAD DE GANANCIALES: NATURALEZA</i>	
<i>ANOTACIÓN DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES ESTANDO LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA PERO NO LIQUIDADADA</i>	
<b>III.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	130
Registro de Berja	
<i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN</i>	
<b>III.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	131
Registro de Getafe n.º 1	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: CLARIDAD E INTEGRIDAD</i>	
<b>III.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	131
Registro de Motril n.º 1	
<i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CUANDO CONSTA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS</i>	
<b>III.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	132
Registro de Oviedo n.º 4	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA</i>	
<i>PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO: ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS HEREDITARIOS</i>	
<i>REQUISITOS FISCALES: CIERRE REGISTRAL</i>	

<b>III.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	134
Registro de Valls <i>TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE</i>	
<b>III.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	135
Registro de San Cristóbal de La Laguna núms 1 y 3 <i>SOCIEDAD DE GANANCIALES: NATURALEZA</i> <i>ANOTACIÓN DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES ESTANDO LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA PERO NO LIQUIDADA</i>	
<b>III.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	136
Registro de A Estrada <i>HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO</i> <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA</i>	
<b>III.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	137
Registro de Bilbao n.º 6 <i>PAREJAS DE HECHO: INAPLICABILIDAD DEL RÉGIMEN DE GANANCIALES</i>	
<b>III.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	138
Registro de Madrid n.º 29 <i>PUBLICIDAD FORMAL: INFORMACIÓN SOBRE EL PRECIO</i>	
<b>III.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	139
Registro de Mijas n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: ADJUDICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OBJETO DE EMBARGO</i>	
<b>III.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	141
Registro de Santiago de Compostela n.º 1 <i>SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA</i>	
<b>III.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	142
Registro de Zafra <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: FORMA DE HACER LAS NOTIFICACIONES A COLINDANTES</i>	

<b>III.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	143
Registro de Palencia n.º 3 <i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN</i>	
<b>III.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	144
Registro de Tacoronte <i>VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: ART. 1320 CC Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE</i>	
<b>III.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	145
Registro de Valencia n.º 14 <i>REPRESENTACIÓN INDIRECTA: FIDUCIA CUM AMICO</i>	
<b>III.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	146
Registro de Piedrabuena <i>PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS</i>	
<b>III.B. Pedro Ávila Navarro</b> .....	149
<b>III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)</b> .....	149
<i>Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada</i> <i>Obra nueva: La georreferenciación de la porción de suelo ocupada no requiere procedimiento especial</i>	
<b>III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)</b> .....	149
<i>Inmatriculación: Los dos títulos del art. 205 LH deben describir la finca en forma coincidente</i>	
<b>III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)</b> .....	150
<i>Obra nueva: No es necesaria su declaración para la venta de la parcela</i> <i>Calificación registral: Requisitos de la inscripción parcial</i>	
<b>III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)</b> .....	150
<i>Bienes de carácter público: La transmisión de un bien patrimonial municipal debe hacerse mediante subasta</i> <i>Calificación registral: El registrador puede calificar los trámites esenciales del procedimiento administrativo</i> <i>Documento administrativo: Calificación registral de la omisión del procedimiento y de sus trámites esenciales</i>	

<b>III.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)</b> .....	151
<i>Dación en pago:</i> Debe constar la identificación de los medios de pago empleados en el negocio origen de la deuda	
<b>III.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)</b> .....	152
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Puede inscribirse la preferencia declarada por sentencia respecto a una hipoteca	
<b>III.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)</b> .....	153
<i>Exceso de cabida:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<b>III.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)</b> .....	153
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
<b>III.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)</b> .....	153
<i>Herencia:</i> Contador partidor: Facultades de interpretación del testamento	
<b>III.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)</b> .....	153
<i>Inmatriculación:</i> Dudas sobre identidad de la finca	
<b>III.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)</b> .....	154
<i>Elevación a público de documento privado:</i> Personas que deben otorgarlo	
<b>III.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)</b> .....	154
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<b>III.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)</b> .....	154
<i>Inmatriculación:</i> No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto	
<i>Inmatriculación:</i> Puede acreditarse la adquisición anterior a un año por un título actual	
<b>III.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)</b> .....	155
<i>Rectificación del Registro:</i> El procedimiento del art. 199 LH se inicia a instancia del titular y no de oficio	

*Mención:* Lo es y debe cancelarse la referencia al titular de una finca enclavada

*Rectificación del Registro:* La supresión de la referencia a una finca enclavada no inscrita equivale a inmatriculación

- III.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)**..... 156  
*Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse la herencia de finca inscrita a nombre de persona distinta del causante
- III.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)**..... 156  
*Calificación registral:* El registrador puede tener en cuenta una sentencia que conozca aunque no haya sido presentada  
*Urbanismo:* La declaración de nulidad de un proyecto de normalización no supone la de los actos ya realizados  
*Fundación:* Requisitos de la venta por una fundación de Castilla y León
- III.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)**..... 158  
*Hipoteca:* 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 hipotecario
- III.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)**..... 158  
*Hipoteca:* Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas  
*Hipoteca:* Ejecución: La demanda y requerimiento al tercer poseedor no se suple por notificación posterior
- III.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)**..... 159  
*Exceso de cabida:* La disminución de cabida debe justificarse como el exceso  
*Rectificación del Registro:* «Rectificaciones descriptivas» tras la L. 13/2015  
*Exceso de cabida:* Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH  
*Descripción de la finca:* La finca discontinua requiere una unidad orgánica y económica que debe expresarse  
*Rectificación del Registro:* La supresión de la referencia a una finca enclavada requiere inscripción separada de esta
- III.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)**..... 160  
*Separación y divorcio:* La adjudicación de la vivienda familiar es inscribible sin escritura pública

*Bienes gananciales:* Ha de constar la causa del desplazamiento de privativos a gananciales y viceversa

- III.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)**..... 161  
*Rectificación del Registro:* Notificaciones en el expediente notarial del art. 201 LH
- III.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)**..... 162  
*Anotación preventiva de embargo:* La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral
- III.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)**..... 162  
*Actos inscribibles:* No lo son los compromisos de transmisión en el futuro
- III.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)**..... 163  
*Anotación preventiva de embargo:* Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado  
*Anotación preventiva de suspensión:* Es requisito que el demandado traiga causa del titular registral
- III.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)**..... 163  
*Recurso gubernativo:* No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma  
*Inmatriculación:* No puede hacerse con dudas motivadas del registrador sobre invasión del dominio público
- III.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)**..... 164  
*Inmatriculación:* La oposición al expediente del art. 199 LH ha de aportar pruebas del derecho del oponente  
*Inmatriculación:* Corresponde al registrador de la propiedad valorar la oposición al expediente del art. 199 LH  
*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 del registrador en el procedimiento del art. 199 LH
- III.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)**..... 165  
*Urbanismo:* Necesidad de licencia para división horizontal tumbada que implica parcelación

<b>III.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	165
<i>Herencia:</i> Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante han de intervenir en la partición de la herencia del primero	
<b>III.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	166
<i>Recurso gubernativo:</i> El plazo de un mes expira al final del día del mismo número que en el que se hizo la notificación	
<i>Recurso gubernativo:</i> El recurso puede interponerse en plazo por vía administrativa	
<i>Recurso gubernativo:</i> El recurso por vía administrativa al final del plazo puede no prorrogar el asiento de presentación	
<i>Agrupación y agregación:</i> Dudas del registrador sobre el exceso correspondiente a fincas no incluidas	
<b>III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	167
<i>Costas:</i> La rectificación del Registro por aprobación del deslinde requiere intervención del titular de la finca rectificada	
<b>III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	168
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> Tracto abreviado en la herencia de los titulares registrales a los vendedores actuales	
<i>Herencia:</i> Tracto abreviado en la herencia de los titulares registrales a los vendedores actuales	
<b>III.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	168
<i>División y segregación:</i> Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística	
<i>División y segregación:</i> Facultad de la Administración de considerar la finca indivisible	
<b>III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	169
<i>Hipoteca:</i> Hipoteca unilateral: La cancelación unilateral exige el requerimiento legal específico	
<b>III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	170
<i>Arrendamiento urbano:</i> Posibilidad de desistimiento del arrendatario	
<i>Arrendamiento urbano:</i> Posibilidad de prórroga pactada	
<b>III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)</b> .....	170
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: El acreedor no puede cancelar por sí solo respecto de una finca la hipoteca solidaria entre varias	

*Hipoteca:* Cancelación: Caso especial de cancelación unilateral de hipoteca solidaria

- III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)**..... 171  
*Cancelación:* Puede cancelarse una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo graven
- III.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)**..... 172  
*Inmatriculación:* No puede hacerse de tres fincas colindantes que catastralmente forman una sola
- III.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)**..... 172  
*Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse la venta de finca inscrita a nombre de persona distinta del vendedor
- III.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)**..... 173  
*Herencia:* Sustitución ejemplar: No queda sin efecto por el testamento anterior a la incapacidad
- III.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)**..... 173  
*Hipoteca:* Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación
- III.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)**..... 174  
*Hipoteca:* Caducidad: No puede modificarse una hipoteca caducada
- III.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)**..... 174  
*Recurso gubernativo:* El registrador no debe trasladar el recurso a interesados distintos del funcionario que expidió el título  
*Asiento de presentación:* No debe extenderse de documentos privados sin eficacia registral  
*Calificación registral:* El registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación  
*Representación:* El registrador no puede calificar cuestiones de vigencia que deben sustanciarse judicialmente
- III.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)**..... 175  
*Propiedad horizontal:* No puede inscribirse un acuerdo cuando hay titulares posteriores que no han participado

<b>III.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)</b> .....	175
<i>División y segregación:</i> En el caso del art. 47 RH, sin representación gráfica de porciones que no causan inscripción	
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción	
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta	
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<b>III.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)</b> .....	176
<i>Inmatriculación:</i> Derecho transitorio en el expediente de dominio	
<b>III.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	177
<i>Calificación registral:</i> La calificación negativa debe ser suficiente y motivada	
<i>Herencia:</i> Interpretación del testamento por el heredero	
<i>Derecho notarial:</i> Interpretación del testamento por el notario autorizante	
<b>III.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	178
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta	
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<b>III.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	178
<i>Separación y divorcio:</i> Posibilidad de liquidar en convenio los regímenes sucesivos de gananciales y de separación	
<b>III.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	179
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<b>III.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	179
<i>Documento judicial:</i> La firmeza no es exigible al mandamiento judicial, que no es título formal	
<b>III.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	180
<i>Publicidad registral:</i> Denegación de información por falta de identificación de la finca	
<i>Publicidad registral:</i> Denegación de información por protección de datos	

*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

- III.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)** ..... 180  
*Cancelación:* No puede hacerse sujeta a condición  
*Hipoteca:* Cancelación: No puede hacerse la cancelación sujeta a condición
- III.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)**..... 181  
*Separación y divorcio:* Posibilidad de liquidar en convenio los regímenes sucesivos de gananciales y de separación
- III.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)**..... 181  
*Agrupación y agregación:* Es necesaria la georreferenciación de la finca resultante  
*Rectificación del Registro:* La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta  
*Rectificación del Registro:* Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH  
*Rectificación del Registro:* Los interesados pueden pedir certificación de documentos incorporados al procedimiento del art. 199 LH  
*Recurso gubernativo:* La oposición del art. 199 LH no tiene que trasladarse a los recurrentes
- III.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)**..... 182  
*Hipoteca:* Ejecución: La nota de certificación de cargas no está sujeta a caducidad
- III.B. 56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)**..... 183  
*Inmatriculación:* No puede hacerse con dudas motivadas del registrador sobre la identidad de la finca  
*Inmatriculación:* Las dudas sobre si la finca está inscrita ya no pueden resolverse por los arts. 300 y 306 RH
- III.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)**..... 184  
*Propiedad horizontal:* Creación de un elemento privativo sobre el terreno antes común  
*Propiedad horizontal:* Diferencia de la propiedad horizontal tumbada y el complejo inmobiliario

<b>III.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	184
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la vivienda en menos del 70 % del valor de tasación	
<i>Calificación registral:</i> El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en ejecución hipotecaria	
<b>III.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	185
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Puede expedirse certificación de dominio y cargas para el procedimiento ejecutivo ordinario y para el de ejecución directa	
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Para ejecutar por el procedimiento ejecutivo ordinario es necesario el previo embargo de la finca	
<b>III.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	186
<i>Inmatriculación:</i> La comunidad de regantes no puede inmatricular por certificación de dominio	
<b>III.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	186
<i>Costas:</i> Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre	
<b>III.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	187
<i>Derecho notarial:</i> El notario debe exigir certificación o manifestación sobre activos esenciales de una sociedad	
<i>Calificación registral:</i> La certificación o manifestación sobre activos esenciales societarios no es requisito de la inscripción	
<b>III.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	188
<i>Separación y divorcio:</i> La atribución de vivienda familiar a los hijos menores debe hacerse sin plazo	
<b>III.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	188
<i>Título inscribible:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública	
<b>III.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	188
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la transformación de la sociedad que no es titular registral	
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> El abreviado no es excepción al principio, solo permite varios actos en una sola inscripción	

<b>III.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	189
<i>Documento judicial:</i> Notificación al titular registral de hipoteca, que subsana no haberse seguido el juicio contra él	
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Posibilidad de la ordenada en juicio en el que el titular no ha sido demandado pero sí notificado	
<b>III.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	190
<i>Exceso de cabida:</i> Dudas sobre la identidad de la finca cuando se ha omitido el trámite de certificación	
<b>III.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	190
<i>Principio de prioridad:</i> No puede obstaculizarse la inscripción por títulos incompatibles presentados con posterioridad	
<b>III.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	191
<i>Documento judicial:</i> Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía	
<b>III.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	191
<i>Asiento de presentación:</i> Una vez caducado no produce efecto alguno	
<i>Calificación registral:</i> El registrador no puede calificar según documentos objeto de asiento de presentación caducado	
<b>III.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	191
<i>Transacción:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública	
<b>III.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	192
<i>Obra nueva:</i> El libro del edificio es obligatorio para toda clase de edificaciones (revisión de doctrina)	
<b>III.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	192
<i>Propiedad horizontal:</i> La división en propiedad horizontal con asignación de porciones de terreno requiere licencia	
<b>III.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	193
<i>Herencia:</i> La renuncia de los declarados herederos ab intestato requiere notoriedad de los que aceptan la herencia	

<b>III.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	194
<i>Herencia:</i> Acreditación de los herederos de un ciudadano sueco	
<b>III.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	195
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> No puede ejecutarse la parte de un cónyuge sobre una finca ganancial	
<b>III.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	195
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<b>III.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	196
<i>Calificación registral:</i> Debe ser clara y completa	
<i>Concurso de acreedores:</i> El registrador debe comprobar el Registro Público Concursal	
<i>Concurso de acreedores:</i> La enajenación de finca por la concursada requiere intervención del administrador concursal	
<i>Concurso de acreedores:</i> La enajenación en fase común requiere autorización del juez salvo excepciones legales	
<b>III.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	197
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: La nota de certificación de cargas no está sujeta a caducidad	
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Si la nota de certificación de cargas no interrumpe la prescripción puede pedirse la cancelación por caducidad	
<b>III.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	198
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> No pueden adjudicarse bienes sobre los que solo se han embargado derechos hereditarios	
<b>III.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	198
<i>Transacción:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública	
<b>III.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	198
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> No puede ejecutarse la parte de un cónyuge sobre una finca ganancial	

<b>III.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	199
<i>Inmatriculación:</i> Acreditación del título previo por acta de notoriedad	
<i>Herencia:</i> Criterios de interpretación del testamento	
<i>Herencia:</i> Interpretación del testamento por herederos y legatarios	
<b>III.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	200
<i>Pareja de hecho:</i> No puede pactarse el carácter ganancial de una finca	
<i>Pareja de hecho:</i> Pueden adquirir pro indiviso aunque hayan pactado la sociedad de gananciales	
<b>III.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	201
<i>Publicidad registral:</i> El interés para la consulta del Registro	
<i>Publicidad registral:</i> La constancia en la certificación del precio de una compraventa	
<i>Publicidad registral:</i> La inclusión de una inscripción no vigente	
<b>III.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	201
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y la caducada no produce efecto alguno	
<i>Urbanismo:</i> Embargo del sobre el exceso de edificabilidad de una finca	
<b>III.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	202
<i>División y segregación:</i> Es necesaria la georreferenciación de la finca resultante	
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción	
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta	
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<b>III.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	203
<i>Recurso gubernativo:</i> Posibilidad del recurso aunque se haya inscrito el documento en virtud de subsanación	
<i>Rectificación del Registro:</i> Notificaciones en el expediente notarial del art. 201 LH	
<b>III.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	203
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	

<b>III.B.90.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	204
	<i>Vivienda familiar:</i> Constitución de servidumbre y consentimiento del cónyuge no titular según los casos	
	<i>Servidumbre:</i> Constitución sobre vivienda familiar y consentimiento del cónyuge no titular según los casos	
<b>III.B.91.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	205
	<i>Representación:</i> Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta	
<b>III.B.92.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	206
	<i>Prohibición de disponer:</i> Las dispuestas en procedimiento penal o administrativo cierran el Registro a actos voluntarios	
<b>IV</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES</b> .....	207
	Pedro Ávila Navarro	
<b>IV.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)</b> .....	208
	<i>Registro Mercantil:</i> Necesidad de claridad en los datos que han de ser inscritos	
	<i>Registro Mercantil:</i> Discordancias irrelevantes en el nombre del administrador nombrado	
<b>IV.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 201)</b> .....	208
	<i>Recurso gubernativo:</i> Plazo en relación con notificación a persona jurídica	
	<i>Recurso gubernativo:</i> No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma	
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría	
<b>IV.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)</b> .....	210
	<i>Registro Mercantil Central:</i> No hay similitud conceptual y fonética de denominaciones («ASP Abogados...»)	
<b>IV.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)</b> .....	210
	<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: La hecha con compensación de créditos requiere acuerdo unánime	

<b>IV.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	211
	<i>Sociedad limitada</i> : Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría	
<b>IV.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	211
	<i>Sociedad limitada</i> : Reducción de capital: Equiparación de la amortización de autocartera con devolución de aportaciones	
<b>IV.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	213
	<i>Registro Mercantil</i> : La caducidad de la acción de impugnación de acuerdos no permite su inscripción	
<b>IV.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	213
	<i>Representación</i> : La alegada para un instrumento público debe constar en escritura pública	
<b>IV.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	214
	<i>Sociedad limitada</i> : Traslado de domicilio: La certificación debe expedirse aun en el caso de disolución de pleno derecho	
	<i>Sociedad profesional</i> : La disuelta de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007 puede trasladar el domicilio	
	<i>Sociedad limitada</i> : Traslado de domicilio: La certificación debe expedirse aun cuando no se haya inscrito el cambio de administradores	
<b>IV.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	214
	<i>Registro Mercantil Central</i> : No hay similitud conceptual y fonética de la denominación «Ditecal, S.L.» con «Diteca», «Ditecar» o «Dimeca»	
<b>IV. 11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	215
	<i>Registro Mercantil</i> : El nombramiento de mediador concursal de quien no es empresario individual corresponde al notario	
<b>IV. 12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	216
	<i>Registro Mercantil Central</i> : La inclusión del término «federación» induce a error sobre la naturaleza de la sociedad	
<b>IV.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	216
	<i>Registro Mercantil Central</i> : La inclusión del término «federación» induce a error sobre la naturaleza de la sociedad	

<b>IV.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	217
	<i>Recurso gubernativo:</i> En la calificación negativa de documentos subsana- torios cabe recurrir con nuevo plazo	
	<i>Sociedad limitada:</i> Modificaciones estructurales: Presentación de cuentas en el traslado internacional del domicilio social	
	<i>Sociedad limitada:</i> Modificaciones estructurales: Acreditación de los requi- sitos exigidos en la legislación española	
<b>IV.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	218
	<i>Sociedad limitada:</i> Denominación: Falta de identidad de la pretendida con una marca determinada («Krom»)	
	<i>Sociedad limitada:</i> Denominación: El sintagma «profesionales» induce a error sobre la sociedad que no es profesional	
<b>IV.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)</b> .....	219
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permi- te inscribir el cese de un administrador	
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite inscribir el cese de un administrador	
<b>V</b>	<b>ACTUALIDAD PARLAMENTARIA</b> .....	220
	María Isabel de la Iglesia Monje	
<b>V.1.</b>	<b>PROYECTOS DE LEY</b> .....	221
	• Proyecto de Ley de Secretos Empresariales .....	221
	• Proyecto de Ley de distribución de seguros y reaseguros privados .....	225
	• Proyecto de Ley por la 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 (precedente del Real Decreto-Ley 2/2018, de 13 de abril).....	232
<b>VI</b>	<b>NOVEDADES LEGISLATIVAS</b> .....	240
<b>VI.1.</b>	<b>LEY 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas (BOE 12 de junio de 2018)</b> .....	241
<b>VI.2.</b>	<b>PLENO. SENTENCIA 54/2018, de 24 de mayo de 2018. Recurso de in- constitucionalidad 5459-2015. Interpuesto por el Presidente del Gobier- no en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cata- luña 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, para la mejora de la</b>	

protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios, vulnerabilidad económica y relaciones de consumo. Competencias sobre crédito, ordenación de la economía y energía, derecho civil y legislación procesal: nulidad de los preceptos legales autonómicos que introducen mecanismos de protección de la garantía del suministro eléctrico o de gas que contraviene la regulación básica estatal; introducen la mediación como presupuesto procesal necesario para el ejercicio de la jurisdicción; definen el concepto de cláusulas abusivas en un determinado tipo de contrato; establecen el plazo de oferta vinculante e introducen prohibiciones de perfeccionar contratos de crédito o préstamos hipotecarios para vivienda (STC 62/2016). Votos particulares (BOE de 22 de junio de 2018) ..... 241

**VII COLABORACIONES** ..... 242

**VII.1. EL LIBRO DEL EDIFICIO EN EL DECRETO 67/2015 DE 5 DE MAYO DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA** ..... 243  
 Óscar Germán Vázquez Asenjo ..... 243  
*Registrador de Mataró n.º2*

I

---

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

*María Tenza Llorente*

---

## I.1.

# **RESOLUCIÓN JUS/1165/2018, de 6 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por O. R. C. contra la calificación que deniega la inscripción de la atribución del uso de la vivienda que resulta de una sentencia de separación matrimonial dictada en 1989 y de una posterior de divorcio dictada en 1994, en las que no se establece el plazo de duración del derecho atribuido, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 5 de Barcelona. DERECHO DE USO SOBRE VIVIENDA FAMILIAR ANTERIOR A CÓDIGO DE FAMILIA: NECESIDAD DE FIJACIÓN DE PLAZO (DOGC 14/06/2018)**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=819954&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=819954&type=01&language=es_ES)

**SUPUESTO DE HECHO.** El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de unas sentencias de separación matrimonial y posterior divorcio dictadas en 1989 y 1994 respectivamente por las que se atribuía el derecho de uso de la vivienda familiar a la esposa y en la que no se fijaba la duración del derecho. La registradora, citando numerosas resoluciones y sentencias, suspende la inscripción al considerar necesario que se establezca su duración, basándose en el principio de especialidad registral y en la particularidad de la naturaleza jurídica del derecho de uso, del que los hijos sólo tienen la consideración de meros beneficiarios.

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.

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

En primer lugar, parte de la base de que las sentencias calificadas se dictaron con anterioridad a la Ley 9/1998, de 15 de julio, del Código de Familia, cuyos artículos 83 y siguientes establecían el régimen jurídico de este derecho pero sin efectos retroactivos (Disposición Transitoria Primera). Con posterioridad, la Ley 25/2010, de 29 de julio, por la que aprueba el Libro II del Código civil de Cataluña, reguló este derecho en los artículos 233-20 y concordantes, pero sus disposiciones no son aplicables tampoco a los procesos anteriores (Disposición Transitoria Tercera). Pero entiende que la temporalidad es un elemento definitorio de este especial derecho de naturaleza familiar y es a la autoridad judicial a la que corresponde la fijación de su plazo en atención de las circunstancias y en la consideración los hijos como beneficiarios de tal derecho. Por este argumento y por la operatividad principio de especialidad registral, considera que es precisa la fijación de un plazo.

**COMENTARIO.** Esta Resolución reitera la postura sostenida por la Dirección General de Dret en la Resolución JUS/1856/2016, de 21 de junio, a cuyo comentario es preciso remitirse<sup>1</sup>. Por otro lado, en cuanto a la naturaleza del derecho de uso, también se pronuncia la Resolución JUS/600/2018<sup>2</sup>, de 20 de marzo, también comentada.

Esta Resolución reviste importancia por cuanto que considera exigible la determinación de plazo con independencia de la fecha de la resolución judicial por la que se constituye. En materia de aplicación transitoria del Derecho, la Dirección General de Registros y Notariado, en casos de Urbanismo, el fundamento de Derecho Tercero de la Resolución de 21 de marzo de 2018 entiende que *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*. Por su parte, la Dirección General de Dret, sobre todo en materia de sucesiones (así, por todas, fundamento de Derecho tercero de la Resolución JUS 1203/2017, de 17 de mayo) o de reglas de adopción de acuerdos en propiedades horizontales (Resolución JUS/2448/2016, de 25 de octubre, fundamento de Derecho primero). Pues bien, en el presente caso, si bien no era aplicable la normativa civil catalana que impone la fijación de plazo, considera imprescindible su determinación por mor del principio de especialidad. Con ello se aparta de la postura del Centro Directivo, que en Resoluciones de 20 de octubre de 2016, 27 de diciembre de 2017 o de 11 de enero de 2018, citando las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2015 y de 21 de julio de 2016, concluye que *puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar, cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales, que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho* (fundamento de Derecho cuarto in fine). Pero está en cambio en consonancia por la postura sustentada por el Tribunal Superior de Justicia (Sala de lo Civil y Penal, Sección Primera), que en Sentencia número 8/2017 de 20 febrero (MP: José Francisco Valls Gombau; RJ\2017\1742), siguiendo la Sentencia número 40/2016, de 2 de junio (MP: María Eugenia Alegret Burgués; JUR\2016\173731, fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto), en el Fundamento de Derecho segundo, tres, considera que este derecho tiene carácter necesariamente temporal y añade que con ello se quiere cortar una precedente jurisprudencia excesivamente inclinada a dotar de carácter indefinido a la atribución del uso, en detrimento de los intereses del cónyuge titular de la vivienda y que de conformidad con lo dispuesto en el art. 233-20 del Código, han de distinguirse dos supuestos, uno de ellos cuando, a falta de acuerdo o cuando no sea aprobado, la atribución se realiza por razón de custodia de los hijos y otro por razón del cónyuge más necesitado de protección, pero en ambos se ha de determinar la duración, sin perjuicio de las posibles prórogas.

En resumen, es preciso siempre fijar la duración del derecho de uso sobre vivienda familiar, incluso para supuestos de hecho anteriores a las disposiciones del Código de Familia de Cataluña.

Barcelona, 14 de junio de 2018

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

2. Ver Boletín SERC núm. 192, marzo-abril 2018, págs. 28-34.

**I.1.****RESOLUCIÓ JUS/1165/2018, de 6 de juny, dictada en el recurs governatiu interposat per O. R. C. contra la qualificació que denega la inscripció de l'atribució de l'ús de l'habitatge que resulta d'una sentència de separació matrimonial dictada el 1989 i d'una de posterior de divorci dictada el 1994, en les quals no s'estableix el termini de durada del dret atribuït, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 5 de Barcelona. DRET D'ÚS DE L'HABITATGE FAMILIAR ANTERIOR AL CODI DE FAMÍLIA: NECESSITAT DE FIXACIÓ D'UN TERMINI (DOGC 14/06/2018)**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=819954&type=01&language=ca\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=819954&type=01&language=ca_ES)

**FETS.** El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'unes sentències de separació matrimonial i de posterior divorci dictades els anys 1989 i 1994 respectivament per les quals s'atribuïa el dret d'ús de l'habitatge familiar a l'esposa, sense fixar un termini en la qual no es fixava la durada del dret. La registradora, de conformitat amb nombroses resolucions i sentències, suspèn la inscripció perquè considera necessari que s'estableixi la seva durada. Els arguments invocats en la nota de qualificació són el principi d'especialitat registral, la consideració de la naturalesa jurídica del dret d'ús i la consideració dels fills com a mers beneficiaris d'aquest dret.

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.

**RESOLUCIÓ.** La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques confirma la nota. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques desestima el recurs i confirma la nota.

En primer lloc, la Direcció té en compte que les sentències qualificades es van dictar amb anterioritat a la Llei 9/1998, de 15 de juliol, del Codi de Família, els articles 83 i següents estableixen el règim jurídic d'aquest dret però sense efectes retroactius (disposició transitòria primera). Amb posterioritat, la Llei 25/2010, de 29 de juliol, per la qual s'aprova el Llibre II del Codi civil de Catalunya, va regular aquest dret en els articles 233-20 i concordants, però les seves disposicions no són aplicables tampoc als processos anteriors (disposició transitòria tercera). Malgrat això, entén que la temporalitat és un element definitori d'aquest especial dret de naturalesa familiar i correspon a l'autoritat judicial la fixació del seu termini en atenció de les circumstàncies i de la consideració dels fills com a beneficiaris d'aquest dret. Per aquest argument i pel del principi d'especialitat registral, conclou que cal fixar sempre un termini.

**COMENTARI.** Aquesta Resolució de la Direcció General de Dret, per una banda, reitera els pronunciaments, pel que fa a la durada del dret d'ús, la Resolució JUS / 1856/2016, de 21 de

juny,<sup>1</sup>. D'altra banda, quant a la naturalesa del dret d'ús, també es pronuncia la Resolució JUS/600/2018, de 20 de març, també comentada<sup>2</sup>.

Aquesta Resolució té importància ja que considera exigible la determinació d'un termini del dret d'ús amb independència de la data de la resolució judicial per la qual es constitueix. En matèria d'aplicació transitòria del Dret, la Direcció General de Registres i Notariat, en casos d'Urbanisme, el fonament de dret tercer de la Resolució de 21 de març de 2018 entén que *la segregació o divisió (Resolucions de 23 de juliol de 2012 i 2 d'abril de 2014), són actes jurídics de caràcter estrictament registral i, per tant, i precisament per aquest caràcter, la seva inscripció queda subjecta als requisits i autoritzacions vigents en el moment de presentar l'escriptura en el Registre, encara que l'atorgament d'aquella s'hagi produït sota un règim normatiu anterior*. Per la seva banda, la Direcció General de Dret, sobretot en matèria de successions (així, per totes, fonament de Dret tercer de la Resolució JUS 1203/2017, de 17 de maig) o de regles d'adopció d'acords en les propietats horitzontals (resolució JUS / 2448/2016, de 25 d'octubre, fonament de Dret primer). Doncs bé, en aquest cas, si bé no era aplicable la normativa civil catalana que imposa la fixació de termini, considera imprescindible la seva determinació el principi d'especialitat. Amb això s'aparta de la posició del Centre Directiu, que en resolucions de 20 d'octubre de 2016, 27 de desembre de 2017 o de 11 de gener de 2018, i amb cita de les sentències del Tribunal Suprem de 9 de maig de 2015 i de 21 de juliol de 2016, conclou que de la doctrina jurisprudencial, en el marc del dret comú, existeix un diferent tractament del dret d'ús sobre l'habitatge familiar: quan hi ha fills menors, que no permet explícites limitacions temporals, que quan no hi ha fills o aquests són majors, ja que en aquest últim cas, a falta d'un altre interès superior que atendre, es tutela el dret del propietari, imposant la regla de necessària temporalitat del dret (fonament de dret quart in fine). Tanmateix, aquesta Resolució segueix els pronunciaments del Tribunal Superior de Justícia (Sala Civil i Penal, Secció Primera), que en Sentència número 8/2017, de 20 de febrer (MP: José Francisco Valls Gombau; RJ \ 2017 \ 1742), com ara la Sentència número 40/2016, de 2 de juny (MP: María Eugenia Alegret Burgués; JUR \ 2016 \ 173.731, fonaments de dret tercer i quart), en el fonament de dret segon, tres, considera que aquest dret té caràcter necessàriament temporal i afegeix que amb això es vol acabar amb una jurisprudència prèvia excessivament inclinada a dotar de caràcter indefinit a l'atribució de l'ús, en detriment dels interessos del cònjuge titular de l'habitatge i que, de conformitat amb el que disposa l'art. 233-20 del Codi, han de distingir-se dos supòsits, un d'ells quan, a falta d'acord o quan no sigui aprovat, l'atribució es realitza per raó de custòdia dels fills i un altre per raó del cònjuge més necessitat de protecció, però en tots dos s'ha de determinar la durada, sense perjudici de les possibles pròrrogues.

En resum, cal establir sempre el termini de durada d'un dret d'ús sobre l'habitatge familiar, encara que sigui anterior a la regulació del Codi Civil de Catalunya.

Barcelona, 14 de juny de 2018

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

2. Veure Butlletí SERC núm. 192, març-abril 2018, pàgs.28-34.



---

## **SEMINARIOS DE CATALUÑA**

---

## **II.1.**

# **RESUMEN DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN LOS SEMINARIOS CELEBRADOS EN EL SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA LOS DÍAS 21 DE MARZO, 11 DE ABRIL, 03 Y 17 DE MAYO DE 2018 \***

- **SEMINARIO DE 21 DE MARZO DE 2018.** Por Patricia Pastor Nicolás. Registradora de la Propiedad de Sant Celoni
  
- 1. **En el registro existe una finca registral con la siguiente descripción. Dos casas de planta baja y piso, con cubierta de tejado... Tiene una superficie toda la finca de mil ochenta y dos metros diecisiete decímetros cuadrados. Según las fotos que me han presentado en la consulta ambas casas tienen entradas independientes y los pisos de arriba de cada una de las casas también tienen acceso independiente desde el jardín. El dueño las construyó para cada uno de los hijos. Ahora las quiere vender, pero nos encontramos que están en una zona de viviendas unifamiliares y según planeamiento las divisiones horizontales prohibidas. Sólo se me ocurren unas ventas de cuotas como comunidad romana en las que cada cuota fuese una vivienda (existen cuatro viviendas).**

La solución planteada en este caso es la inscripción con arreglo al artículo 28.4 del Texto Refundido de la ley del suelo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre entendiendo que el uso ya está consolidado. Conviene destacar la DGRN 19/2/2018 en que para la aplicación de este artículo en el ámbito de la segregación exige también la declaración de innecesidad. Aquí no sería necesario ya que no es un acto puramente jurídico. Sí que es exigible en todo caso un certificado técnico que acredite la antigüedad de la configuración física de las viviendas como independientes.

También se señala que conviene comprobar si en Catastro aparecen ya 4 referencias catastrales para cada una de las casas, así como si en su día la declaración de obra nueva se hizo con licencia y de ser así, si se dio para cuatro viviendas.

- 2. **Expropiación de terreno de cabida superior en un 10% a la cabida registral.**  
**Se plantea lo siguiente:**

**Finca registral de cabida 18 metros cuadrados Se presenta el documento municipal de expropiación de dicha finca, cuyo GML es el que se extrae de la certificación catastral descriptiva y gráfica, donde la superficie de la finca es 29 metros cuadrados.**

**Cuestión: ¿Existe algún precepto de la legislación urbanística de Catalunya que permita modificar las fincas registrales sin acudir al procedimiento del 199 LH cuando la cabida expropiada es superior al 10% de la cabida registral?**

**Si iniciamos el 199 sobre la base del acta de ocupación y pago, chocamos con:**

**– La legitimación para la iniciación (pues el artículo 199 habla de los titulares registrales), y todavía lo son los expropiados**

---

\* El Seminario es una opinión consensuada exclusivamente por los asistentes al mismo sin pretender en ningún caso limitar la libre calificación que con arreglo a la ley corresponde al Registrador en cada caso competente.

El seminari és una opinió consensuada exclusivament pels assistents al mateix sense pretendre en cap cas limitar la lliure qualificació que d'acord amb la llei correspon al Registrador en cada cas competent.

– Si, por el contrario, inscribimos la expropiación (pues sabemos que existe tracto), y comenzamos el procedimiento con la titularidad ya inscrita a favor del Ayuntamiento, pero suspendemos la parte descriptiva de la finca, tendríamos el problema de que si comparece algún colindante y se opone, concluiríamos el procedimiento del 199 sin poder inscribir la base gráfica (y esto no es posible, pues es un supuesto de inscripción obligatoria).

¿Se os ocurre algo válido para estos supuestos? Tenemos que pensar que difícilmente los expropiados quieran iniciar el 199 LH. En mi caso son extranjeros y se han desentendido totalmente”.

No existe en la legislación catalana ningún procedimiento distinto del 199 LH, pero no se entiende que exista obstáculo alguno para que la administración expropiante inicie el procedimiento del artículo 199 LH.

### **3. Se plantea la necesidad de licencia para el cambio de uso de estudio a vivienda en Barcelona**

Según el art. 187.bis f) de la Ley de Urbanismo de Cataluña Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto parece que sólo está sujeto al trámite de comunicación previa. Pero a pesar de este artículo en el caso de incrementar el número de viviendas hay que tener en cuenta también lo exigido por las Ordenanzas Municipales aplicables- en este caso de Barcelona- así como lo dispuesto en el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística. Decreto 64/2014, de 13 de mayo que exigen para estos supuestos la licencia.

### **4. Cancelación del derecho de uso a la vivienda familiar atribuido en procedimiento de divorcio en caso de fallecer el progenitor titular.**

La RDGDEJ de fecha 21 de Junio de 2016 señala que “lo que no se puede defender en Cataluña es que este derecho de uso se extinga por la muerte del cónyuge a favor de quien se ha constituido, como defendía la resolución de la DGRN que cita la recurrente, porque el artículo 233-20 lo vincula a la duración de la guarda sobre los hijos, no a la vida del cónyuge favorecido.”

Comentamos la contradicción en este caso con la imposibilidad de inscribir el derecho de uso sobre finca en propiedad y la circunstancia de que la guarda en este supuesto automáticamente se atribuiría al otro progenitor titular de la patria potestad y dueño de la finca.

### **5. Inscrito en el Registro una cláusula fideicomisaria en que se atribuye la nuda propiedad al heredero A y se lega el usufructo a B, dispone el testador que fallecido B el bien pasará en pleno dominio a los herederos de B. Admisibilidad de esta cláusula.**

Entendemos que es plenamente admisible ya que más que legarse el bien al fiduciario B el bien en usufructo y al fideicomisario en plena propiedad, lo que podría chocar con el artículo 423.2 del Código Civil Catalán, en realidad el fiduciario es el heredero A, y los fideicomisarios los herederos de B, estando además gravado el fiduciario con un usufructo a favor de B. Para que una vez fallecido B el pleno dominio pase a los herederos de B no es necesario el consentimiento del nudo propietario A.

## 6. Comentarios a las RDGRN de 26 de junio 2017, 11 de diciembre de 2017 y 19 de febrero de 2018 sobre inscribibilidad de una escritura de cancelación de hipoteca.

En la RDGRN de 11 de diciembre de 2017 se señala que en caso de fusión por absorción del Banco de Sabadell SA al Banco CAM, SAU queda el primero subrogado por sucesión universal en todos los derechos y obligaciones del primero entre los que se encuentra la cancelación del crédito hipotecario, otorgada por el Banco absorbido en fecha anterior a dicha fusión.

En la RDGRN 26 de junio 2017 se permite la cancelación de la hipoteca constituida a favor de Caixa Penedés, absorbida por Banco Mare Nostrum SA, otorgada por representantes de Banco de Sabadell SA, por la mera manifestación en la escritura de cancelación que Banco de Sabadell es titular de dicho activo por razón de la cesión parcial llevada a cabo desde BMN S.A al Banco de Sabadell S. A. Llama la atención que a pesar de que la registradora entiende que es necesario que se acredite que la operación que se pretende cancelar está incluida dentro del perímetro de cesión la Dirección General entiende que se puede presumir esto si ni del contenido de la inscripción en el Mercantil, ni del título presentado a inscribir resulta lo contrario.

Comentamos especialmente la Resolución de 19 de febrero de 2018 en cuanto al conflicto que plantea entre la regulación civil de la cesión de crédito y la legislación hipotecaria, dando en principio preferencia a la civil en caso de discrepancia, y por lo tanto no aplicándose en este sentido el artículo 144 de la ley hipotecaria al cesionario del crédito hipotecario al no considerarse tercero.

- **SEMINARIO DE 11 DE ABRIL DE 2018. Por Patricia Pastor Nicolás. Registradora de la Propiedad de Sant Celoni**

## 7. Adscripción de uso y constitución de un derecho real de aprovechamiento sobre un bien de dominio público titularidad del Ayuntamiento de Barcelona, con carácter gratuito, a favor del Patronat Municipal de l’Habitatge, para la construcción y gestión de viviendas dotacionales –conforme a su calificación urbanística: vivienda dotacional pública–, con aparcamiento en su caso (duración 50 años). No comporta transmisión del dominio ni desafectación. En dicho contrato se prevé la posibilidad de transmisión del derecho real de aprovechamiento inicialmente constituido a favor del Patronat a terceros, con consentimiento previo y expreso del Ayuntamiento, salvo para la transmisión del aprovechamiento individualizado de plazas de aparcamiento que no requiere dicho consentimiento. Se prevé también que el Patronat otorgará en su caso un derecho de tanteo y retracto respecto a los locales a favor del Ayuntamiento en caso de venta. También se prevé la posibilidad de hipotecar con autorización previa y expresa del Ayuntamiento, y que la hipoteca tendrá rango preferente a la extinción prevista en la cláusula tercera (que es la que prevé la duración de 50 años).

En el supuesto planteado se discute la inscribibilidad de un documento administrativo en que se formaliza un acuerdo entre el Ayuntamiento de Barcelona y el Patronato Municipal de la Vivienda, por el que el primero adscribe a favor del segundo el uso de una finca de dominio público municipal, y constituye sobre dicha finca un derecho real de aprovechamiento, a fin de que el cesionario pueda construir viviendas dotacionales. Posteriormente, el Patronato cederá las citadas viviendas a los usuarios finales que cumplan los requisitos que correspondan, mediante la transmisión sobre cada una de ellas del derecho real de aprovechamiento.

En el seminario se puso de manifiesto que dicha técnica jurídica viene siendo utilizada por el Ayuntamiento de Barcelona para la promoción parkings dotacionales, construidos bajo fincas de

dominio público en régimen de gestión directa y con recursos propios, ya se trate de sociedades mercantiles de titularidad municipal ya de entidades públicas empresariales, de conformidad con lo establecido por el artículo 214<sup>1</sup> del Decreto 179/1995 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Obras, actividades y servicios del Ayuntamiento de Barcelona. Y que existen varios aparcamientos ya inscritos con sujeción a dicho régimen. Considera el Ayuntamiento que al supuesto descrito no es de aplicación la figura de la concesión administrativa, ya que ésta implica un contrato a través del cual se gestionan servicios públicos en régimen de gestión indirecta y con requisitos de concurrencia y, frente a ello, en este supuesto el servicio público consistente en la construcción de las viviendas y su destino al uso dotacional se desarrolla en régimen de gestión directa por una entidad pública empresarial que constituye un recurso propio del Ayuntamiento. También justifica el Ayuntamiento su criterio en el tratamiento fiscal más ventajoso que el sistema seguido tiene frente al de concesión administrativa.

Por tanto, la primera cuestión planteada es la de si el derecho real de aprovechamiento del dominio público pueda constituirse por el Ayuntamiento a favor del Patronato Municipal de la Vivienda sin necesidad de la celebración de un contrato de concesión administrativa. Se parte de la literalidad del artículo 214 ROAS, y de la consideración de que la adscripción de uso realizada por el Ayuntamiento a favor del Patronato no puede considerarse como un contrato, sino como un acto administrativo de mutación demanial en el que la constitución del derecho real de aprovechamiento tiene carácter instrumental para posibilitar la realización de un servicio público en régimen de gestión directa. La prestación del servicio público en régimen de gestión directa, por entidades propias del Ayuntamiento, excluye la exigencia de concurrencia en la adjudicación y, por tanto la necesidad de celebrar un contrato de concesión sujeto a licitación. A ello se ha de añadir que en el acuerdo por el que se produce la adscripción de uso y constitución del derecho real de aprovechamiento a favor del Patronato se incluye un pliego de condiciones generales y especiales que definen de forma completa el régimen de ejercicio de tal derecho real, en términos que sirva a la realización del servicio público para el que se constituye. De acuerdo con lo anterior, se entendió admisible la inscripción de la adscripción de uso y constitución del derecho real de aprovechamiento en los términos planteados.

La segunda cuestión planteada es la de si cabe considerar que lo previsto en el artículo 214 transcrito resulta de aplicación no sólo a sociedades mercantiles de capital público sino también a entidades públicas empresariales. El criterio unánime de los asistentes es el afirmativo, en la medida en que admitida la posibilidad para sociedades de capital municipal, que son personas jurídico privadas pero constituyen un recurso propio, con más razón debe admitirse respecto de una entidad de derecho público que tiene carácter instrumental y que, aunque tiene personalidad jurídica propia, constituye administración pública institucional de carácter municipal.

En cuanto a la posibilidad de que el Patronato realice actos de disposición sobre el derecho real de aprovechamiento, se consideró que el pliego de condiciones debería distinguir entre dos tipos de actos:

#### 1. Artículo 214.

*1. Los bienes de dominio público adscritos por las entidades locales a este tipo de sociedades para el cumplimiento de sus fines conservarán su calificación jurídica originaria y la adscripción no implicará transmisión del dominio ni desafectación.*

*2. Los bienes patrimoniales aportados se incorporarán directamente al patrimonio de la sociedad. La aportación en especie será objeto de valoración, conforme a la legislación mercantil aplicable al tipo de sociedad de que se trate.*

*3. Podrán constituirse derechos reales de aprovechamiento sobre los bienes de dominio público en favor de la sociedad.*

*4. Los bienes patrimoniales adquiridos posteriormente por la sociedad se integrarán en su patrimonio.*

*5. Antes de que el pleno de la corporación apruebe la aportación de los bienes patrimoniales, se solicitará, cuando proceda, el informe previo al Departamento de Gobernación y, en todo caso, se le dará cuenta, a los efectos que establece la normativa sobre el patrimonio de las entidades locales.*

- Los actos dispositivos realizados por el Patronato a fin de hacer efectivo el servicio público para el que se adscribe el uso y se constituye el derecho real. Serán tales aquellos actos por virtud de los cuales se transmita a las personas beneficiarias el uso o aprovechamiento, en los términos previstos por el pliego de condiciones, de cada una de las viviendas y parkings dotacionales. Se entendió que en la medida en que tales actos dispositivos integran el fin para el que la constitución del derecho real sirve de instrumento, podrían realizarse e inscribirse sin necesidad de autorización del Ayuntamiento.
- Los actos dispositivos realizados por el Patronato sobre su posición jurídica como prestador del servicio público de promoción y gestor de viviendas y parkings dotacionales, como consecuencia de los cuales un tercero se subroga en la titularidad del derecho real de aprovechamiento y, con ello, en la posición del Patronato tanto respecto del Ayuntamiento, como respecto de los usuarios finales de viviendas y plazas de aparcamiento. Se consideró en el seminario que dicha transmisión supondría la prestación del servicio público en régimen de gestión indirecta por el tercero adquirente, que sólo podría adquirir tal derecho y obtener su inscripción en virtud de un contrato de concesión celebrado con el Ayuntamiento, en cuya preparación fueran observados los requisitos de concurrencia establecidos por la legislación administrativa aplicable. No resulta por tanto inscribible la cláusula incluida en el pliego de condiciones que preveía la posibilidad de transmisión directa de su derecho por el Patronato con autorización del Ayuntamiento. Debe excluirse el supuesto en que el cesionario fuera otro recurso propio del Ayuntamiento, ya se trate de otra sociedad mercantil de titularidad pública, ya de una entidad pública empresarial, supuesto en el que lo precedente sería subrogar a la nueva entidad en el acuerdo de cesión de uso y constitución del derecho real de aprovechamiento preexistente.

Se entendió, igualmente, que el derecho real de aprovechamiento constituido a favor del Patronato es hipotecable en los términos previstos por el pliego de condiciones, habiéndose de entender que en caso de ejecución del derecho hipotecado, la existencia de la subasta garantizaría la exigencia de concurrencia, sin perjuicio de que, además, el Ayuntamiento pueda exigir del adjudicatario el cumplimiento del contenido del pliego de condiciones y aplicar, en caso de que proceda, sus facultades resolutorias.

Respecto a la última cuestión que se plantea a la Registradora, respecto a la posibilidad de hipotecar “con rango preferente a la extinción”, hay unanimidad en que dicha cláusula redactada en tales términos no puede ser objeto de inscripción. Sí se admitió la posibilidad de que el pliego de condiciones establezca la subsistencia de la hipoteca en caso de que, no habiendo transcurrido el plazo de duración del derecho real de aprovechamiento, ni debiendo extinguirse por así exigirlo el interés público, quedara resuelta la titularidad del hipotecante y constituida una nueva titularidad a favor de una nueva entidad.

#### **8. Comentar la subsanación de una previa escritura defectuosa, relativa a la forma de acreditar la liquidación y extinción de sociedad de Delaware, con el objeto de cerrar el supuesto y dejar claro para lo sucesivo en qué consiste el certificado de cancelación de la sociedad en el registro pertinente y qué autoridad del Estado de Delaware lo expide.**

En su día se presentó en el Registro una escritura pública española de elevación a público de acuerdos adoptados por una Sociedad Limitada nacional de Delaware que se disuelve y liquida en dicho Estado. En concreto, un acuerdo privado de disolución que, a decir del Notario, produjo la cancelación de la sociedad en el registro de Sociedades de Delaware. Se planteó si es suficiente

para acreditar la disolución y liquidación de la sociedad, el “certificate of incumbency” firmado por el “agente” de la sociedad en el Estado de Delaware, legitimado por Notario público americano y apostillado, o si se debe pedir algún otro documento que acredite la inscripción de dicho acuerdo en el Registro mercantil. Se calificó con defectos por entender que no era suficiente, el artículo 36 del Reglamento Hipotecario habla siempre de funcionario diplomático o consular. No obstante si acreditan que se ha cancelado en el Registro público correspondiente ya podría ser suficiente.

Acompañan como documento de subsanación un certificado de extinción de la Compañía, en el que se certifica por el Secretario de Estado de Delaware que se ha inscrito en el Registro competente la extinción de la sociedad. El Notario hace juicio de suficiencia de las facultades del certificador así como que se ha cumplido el principio de equivalencia de formas por lo que se entiende subsanado el defecto.

**9. Si se precisa licencia o es un acto de comunicación previa el cambio de un elemento privativo susceptible de aprovechamiento independiente a vivienda a la vista de la modificación de la Ley de Urbanismo en Cataluña. Plantee la cuestión de forma informal en el último seminario (creo que la reforma deroga el Reglamento en este punto).**

La Ley 16/2015 dio nueva redacción al artículo 187 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, con la finalidad de extender el régimen comunicación previa para fiscalización administrativa de actos de naturaleza urbanística, excluyendo determinados actos del régimen de licencia. Así, a partir de la referida reforma el artículo 187 bis f) de dicha Ley sujeta a comunicación previa, y no a licencia “f) *La formalización de operaciones jurídicas que, sin constituir o modificar un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, significan un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento independiente respecto a los autorizados en una licencia urbanística anterior.*” La inteligencia de tal precepto no resulta sencilla, en la medida en que no resulta fácil imaginar supuestos en los que pueda incrementarse el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento independiente sin constituir o modificar un régimen de propiedad horizontal, en la medida en la que la existencia de objetos de derecho que puedan ser calificados como “elementos susceptibles de aprovechamiento independiente” parece implicar, necesariamente, la existencia de un régimen de propiedad horizontal, que es precisamente aquél que posibilita la coexistencia, en un mismo régimen jurídico, de elementos privativos susceptibles de aprovechamiento independiente y objeto de derechos de propiedad exclusivo, y de elementos comunes de aprovechamiento colectivo y sujetos a un régimen de copropiedad. No obstante, se señala en el Seminario que la Ley puede estar refiriéndose a edificaciones no sujetas a régimen de propiedad horizontal pero en las que se prevé el uso privativo de determinados elementos, a través de contratos de arrendamiento, o a edificaciones divididas horizontalmente en las que el cambio de uso o la división de elementos privativos está ya prevista en los estatutos, de forma que quepa entender que pese al incremento de viviendas o de elementos generado por el cambio de uso o por la división, no hay verdadera modificación de la división horizontal.

Y la existencia o no de modificación en un régimen de propiedad horizontal preexistente es circunstancia determinante del régimen de fiscalización aplicable, toda vez que frente al sistema de comunicación previa previsto en el transcrito artículo 187.2.f) para actos que sin constituir o modificar un régimen de propiedad horizontal preexistente generen un incremento del número de elementos privativos, el artículo 187.1.k), también redactado por la Ley 16/2015, impone el

régimen de fiscalización a través de licencia para todo caso de constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, sin distinción relativa a si la modificación operada implica o no un incremento en el número de elementos privativos.

Siendo la finalidad declarada de la reforma operada por la Ley 16/2015 la simplificación administrativa, y con ella la sustitución del control ex ante vía licencia por un control ex post, vía comunicación previa, no parece razonable entender que el legislador, al redactar el artículo 187.1.k) TRLU, haya querido extender el sistema de licencia a operaciones de modificación de regímenes de propiedad horizontal que no implican incremento en el número de elementos privativos, las cuales, según resultaba de una interpretación a sensu contrario del artículo 187.2.r), en su redacción anterior a la Ley 16/2015, no estaban sujetas a fiscalización a través de licencia. Así, el tenor literal del nuevo artículo 187.1.k) no parece ajustarse a la finalidad de la norma. Si se ajustaría, por el contrario, una interpretación del artículo 187.2.f) que entienda que el precepto sujeta a comunicación previa la división o segregación por la que se incrementa el número de elementos privativos. Sin embargo, tal interpretación choca con el tenor literal del artículo 187.1.k), pues no es fácil defender, como se ha dicho, que el cambio de uso de elementos privativos o su división, cuando tales operaciones no están previstas en los estatutos, no implique una modificación del régimen de propiedad horizontal. Salvo que entendiéramos que la modificación a la que se refiere el precepto citado, y que equipara a la constitución, sea aquella que implique la conversión de una propiedad horizontal simple en compleja, mediante la creación de subcomunidades, o en un régimen de propiedad horizontal por parcelas, mediante la incorporación de nuevos elementos privativos consistentes en suelo.

En relación con el régimen de fiscalización administrativa al que queda sujeto el cambio de uso a vivienda, que es el supuesto planteado en el seminario, el artículo 187.1.e) sujeta a licencia previa el cambio de los edificios a un uso residencial. También la interpretación de este precepto plantea dudas, en la medida en que no resulta claro se sólo incluye dentro del supuesto de hecho que regula aquel supuesto en que el cambio de uso se refiere a la totalidad de un edificio, o si incluye, también, el que afecte sólo a una parte del mismo o, para el caso de que esté sujeto a un régimen de propiedad horizontal, a alguno de sus elementos privativos. Si se sostiene la postura más restrictiva cabría considerar que el cambio de uso de una vivienda en régimen de propiedad horizontal no está sujeta a previa licencia, y que el régimen que le sería de aplicación sería el de comunicación previa previsto en el artículo 187.2 f), en cuanto acto que implica un incremento del número de viviendas. Siempre, claro está, que ello no suponga una modificación del régimen de propiedad horizontal, circunstancia que, como se ha visto, no resulta fácil de determinar.

En todo caso, las dudas expuestas llevan a la necesidad de ayudarse, en la interpretación de los preceptos estudiados, con el texto de normas reglamentarias y de las ordenanzas municipales a través de las cuales el Ayuntamiento de que se trate regule el régimen de fiscalización de obras.

En relación con las primeras, se habrá de considerar lo establecido en el Decreto 64/2014, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, respecto del cual la Disposición Derogatoria de la Ley 16/2015 deroga el artículo 5, números 1 y 2, y los artículos 6 y 71, que identificaban los actos sujetos a licencia y a comunicación previa. Por su parte, la DT 2ª de la Ley 16/2015 dejó vigentes los artículos 33 a 36 del Reglamento, y señaló que se aplicarían a obras que, de acuerdo con lo previsto en la reforma pasan a sujetarse al régimen de comunicación previa. Debe así entenderse que respecto de tales actos, la admisión de la comunicación previa y, con ello, el comienzo de las obras, precisa de la presentación de un proyecto técnico.

Nada dice la Disposición Derogatoria de la vigencia del artículo 30 del Reglamento, que sujeta a licencia previa *“la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, sobre un edificio o un conjunto inmobiliario y cualquier otra operación o negocio jurídico que, directamente o indirectamente, conlleve un incremento del número de viviendas, estableci-*

*mientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior*”, excluyendo no obstante de dicho régimen los supuestos en que se trate de plazas de aparcamiento o trasteros, salvo que el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales de edificación regulen su número o dimensión. Tal precepto deberá ser interpretado a la vista de la nueva regulación introducida por la Ley 16/2015, de forma que el régimen de licencia que establece deberá entenderse sustituido por el de comunicación previa para aquellas operaciones o negocios jurídicos que conlleven incremento de elementos privativos, siempre que ello no implique la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal. Ciertamente, y en tanto no se produzca una adaptación de las normas reglamentarias a la nueva regulación legal, las dudas generadas en la interpretación del artículo 187 TRLU no pueden ser satisfactoriamente resueltas a partir de lo previsto ni en el Reglamento de Disciplina Urbanística, ni en el Decreto 305/2006, por el que se aprobó el Reglamento de la Ley de Urbanismo.

Dada tal situación, se puso de manifiesto en el Seminario la conveniencia de acudir, para completar el cuadro normativo aplicable y avanzar en la interpretación del precepto, a la norma contenida en la ordenanza municipal que regule el régimen de fiscalización al que queda sujeto el acto cuya inscripción se interese. Así, se señaló que en el Ayuntamiento de Barcelona, la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención Municipal en las obras, de 25 de marzo de 2011, actualmente en fase de modificación, considera en su artículo 3.2.f) que son obras mayores las que comportan un incremento en el número de viviendas, y el artículo 6.1.a) las sujeta al régimen de licencia. Cabría entender, por tanto, que de acuerdo con la Ordenanza municipal de Barcelona todo cambio de uso de un elemento privativo a residencial, en cuanto comporta un incremento de viviendas está sujeto a previa licencia. No obstante, tal regla no es general, dado que conforme al artículo 3.6 de la ordenanza si el cambio de uso no requiere obra alguna el régimen de intervención será el de comunicación. También se hizo referencia a la Ordenanza del Ayuntamiento de L'Hospitalet, que sujeta a un régimen de licencia previa las obras que comporten el cambio de uso de las edificaciones, *o de parte de ellas*.

Como conclusión, se pone de manifiesto la dificultad interpretativa que sobre la materia existe, consecuencia de una regulación legal poco clara y con un tenor literal que aparece contrario a la finalidad que persigue, una regulación reglamentaria pendiente de adaptar a las reformas legales y una regulación municipal propia de cada Ayuntamiento. Todo lo cual impide fijar criterios claros y unánimes.

**10. Si el acuerdo de modificación de las cuotas en la propiedad horizontal es un acto colectivo o si precisa el consentimiento individualizado de todos los propietarios. Si con la nueva regulación de la propiedad horizontal queda modificada la doctrina de la Dirección General en su resolución de 19 de abril de 2007, y se ser así cuáles son los requisitos de control de legalidad del acuerdo que se adopte en el seno de la Junta.**

La cuestión relativa a los requisitos impuestos por el CCCat para la modificación de cuotas de participación en regímenes de propiedad horizontal dista de ser clara, dada la existencia de preceptos de contenido aparentemente contradictorio. Resulta así posible distinguir:

*Art. 553.25.4. Los acuerdos que modifiquen la cuota de participación, los que priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes y los que determinen la extinción del régimen de la propiedad horizontal simple o compleja requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados. Exige por tanto este precepto no sólo consentimiento de todos los propietarios, sino que tal consentimiento*

*sea expreso. Ello deja la duda si tal carácter podrá resultar de su asistencia a la reunión de la Junta a la que hayan sido convocados y en la que voten a favor del acuerdo, o si por el contrario tal exigencia de consentimiento expreso hace necesaria la comparecencia personal del propietario ante notario, de forma que dicho consentimiento quede formalizado en escritura pública.*

El primero de los dos criterios es el que parece resultar de lo establecido en el artículo **553-26-1-a)**, que establece:

**Artículo 553-26.** *Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas.*  
 1. *Se requiere el voto favorable de todos los propietarios con derecho a voto para:*  
 a) *Modificar las cuotas de participación.*

El precepto ya no habla de consentimientos, sino de unanimidad de votos a favor de la modificación. Así, la coordinación del contenido de los dos preceptos transcritos obliga a considerar, o bien que el segundo carece de aplicación práctica, pues la modificación de las cuotas siempre precisará la comparecencia ante notario de todos los propietarios, o bien que el consentimiento expreso al que se refiere el primero es el resultante del voto favorable en la Junta, que será acreditado ante el Registro mediante certificación expedida por el secretario de la comunidad. Cabría así entender que el art. 553.26.1.a) se ve completado por el artículo 553-25.4 en el sentido de que la unanimidad que exige debe ser expresa, esto es, que todos los propietarios han debido comparecer en la Junta y votar a favor del acuerdo, sin que sea de aplicación el sistema previsto por el artículo 553.26.3.a), que permite computar como favorables los votos de quienes, no habiendo acudido a la Junta, hayan sido debidamente notificados del acuerdo y no se hayan opuesto dentro del plazo legalmente establecido.

En un intento por coordinar las normas de ambos preceptos se señaló en el seminario la posibilidad de entender que el consentimiento expreso sólo fuera exigible respecto de aquellos propietarios cuyas cuotas se vieran modificadas y no respecto de los demás, en casos en los que la modificación no afecte a la totalidad de las cuotas.

Se señaló finalmente que la falta de coordinación entre los diferentes preceptos del CCCat que regulan la modificación de cuotas se hace más evidente cuando el artículo 553.26.2.c) sólo exige una mayoría cualificada de 4/5 de los propietarios que representen los 4/5 de las cuotas de participación para desafectar un elemento común, operación ésta que genera, siempre, una modificación de las cuotas de participación.

**11. Se trata de una escritura de distribución de prima de asunción con adjudicación de finca a favor de los socios. Al no ser inscribible en el Registro Mercantil, ni haber calificado los requisitos del acto ningún registrador mercantil, tengo la duda de si debo meterme a calificar el acuerdo social adoptado, pedir algún balance de la sociedad o simplemente exigir que me justifiquen la causa de dicha distribución de prima.**

Se entendió que sería suficiente con aportar el acuerdo de la Junta General Universal. La prima de emisión se equipara a la reserva voluntaria y la causa del negocio jurídico de transmisión sería el reparto de la prima. Algunos compañeros apuntan a la necesidad de justificar los medios de pago de la prima que se pagó en su día y ahora se reintegra, en semejanza a la doctrina de la Dirección General que lo exige en los supuestos en que se pretende la inscripción de transmisiones reconocimiento de deuda. (cfr. Res 11 marzo de 2013).

**12. Cuestión relativa a una hipoteca en garantía de cuenta de crédito con retención de la disponibilidad hasta que se cumplan una serie de requisitos. Es hipoteca bajo condición suspensiva?**

En primer lugar se señaló la necesidad de distinguir entre la hipoteca sujeta a condición suspensiva, en el que la misma existencia y eficacia real de la garantía queda sujeta al cumplimiento de una condición, y la hipoteca constituida en garantía de una obligación cuyo nacimiento se halla sujeto al cumplimiento de una condición suspensiva, en el que la hipoteca y sus efectos reales se producen desde luego y lo que queda sujeto a la condición es el nacimiento de la obligación garantizada, siendo de aplicación el régimen previsto en los artículos 142 LH y 238 RH.

En el supuesto de hecho planteado en el seminario, la entidad financiera concedente del crédito hace depender la disponibilidad por el acreditado de los fondos de la cuenta del cumplimiento por aquél de determinados requisitos, estableciendo, además, la posibilidad de que la entidad denegara las disposiciones si el acreditado mantenía determinadas deudas frente a la entidad. Se discutió si cabe exigir que las partes sujeten la efectividad de la garantía a lo previsto en los citados artículos 143 LH y 238 RH, o si por el contrario cabe entender que en la medida en que estamos ante un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente la sujeción de la posibilidad de realizar disposiciones por el acreditado a determinados requisitos no implica la sujeción del nacimiento de la obligación de devolver a una condición suspensiva, sino que forma parte del contenido ordinario del contrato celebrado.

En caso de tratarse de una hipoteca bajo condición suspensiva la hipoteca se sujeta por tanto a la condición de la efectiva entrega de capital, por tanto se aplica el régimen del artículo 142 de la Ley Hipotecaria, aunque las partes no han configurado dicho régimen. Si se tratara de una hipoteca en garantía de un préstamo sí que sujetaría a condición ya que al ser el préstamo un contrato real mientras no se entregue el dinero está la obligación garantizada sujeta a condición suspensiva. En el supuesto concreto no obstante la obligación garantizada es una cuenta de crédito y por tanto en sí misma implica que no toda la disponibilidad debe entregarse en el momento inicial. Cabe plantearse si esta disponibilidad puede depender de la exclusiva voluntad de la parte acreedora. Se discutió si la posibilidad de que el Banco impida disponer por razón de la existencia de deudas del acreditado puede interpretarse como una cláusula de compensación de créditos y excluir su acceso al Registro, o si debe admitirse como determinación del régimen de funcionamiento de la cuenta de crédito, a la que en todo caso se exigirá determinación suficiente de las causas que permitan denegar las disposiciones, de forma que no queden al arbitrio de la entidad financiera. Se discutió igualmente si la posibilidad de sujetar las disposiciones por el acreditado a la inexistencia de otras deudas frente al banco, garantizando con hipoteca el saldo resultante al cierre supone constituir una hipoteca de máximo, en garantía de una pluralidad de obligaciones, aunque se opinó en contra que en el supuesto planteado hay sólo una obligación, cuyo nacimiento y cuantía dependerá de la inexistencia de otras obligaciones del acreditado frente al Banco, pero que estas obligaciones no quedan garantizadas por la hipoteca.

**13. Se presenta una escritura de obra nueva en la que la descripción del título no es coincidente con la descripción que consta en la licencia. ¿Es calificable?**

En este caso la discrepancia se encuentra en la cantidad máxima edificable y la existencia de una planta cubierta. En todo caso es responsabilidad del técnico competente la afirmación y comprobación de que la obra declarada se ajusta al proyecto para el cual se obtuvo la licencia, por

tanto entra dentro de su competencia valorar si la planta cubierta se incluye dentro del máximo edificable señalado en la licencia.

**14. Se solicita la inscripción de una servidumbre de paso de cañerías entre el Ayuntamiento y particular. No hay predio dominante.**

El libro V del Código Civil Catalán solo contempla las servidumbres prediales, art. 566.1 CCC, lo que obliga a configurar la limitación impuesta no como un derecho real de servidumbre, en los términos en que tal derecho aparece regulado por la legislación civil catalana, sino como una limitación concreta impuesta por razón de la necesidad de proteger el dominio público en el que se integran las conducciones de agua, y cuya gestión corresponde al Ayuntamiento.

**15. Se trata de una disolución de condominio derivada de una partición hereditaria en la que una de las partes es menor de edad y se adjudica a la otra parte el bien, a cambio de asumir la parte de deuda hipotecaria. ¿Es necesario autorización judicial?**

No está dentro de los supuestos en que el titular de la potestad parental del menor necesite autorización judicial, con arreglo al artículo 236.2 Código Civil Catalán, ni la partición ni la disolución de la comunidad de bienes. Tampoco se trata de un supuesto de conflicto de intereses, ya que la madre titular de la patria potestad no es titular de la otra participación de la finca. No obstante si se entiende la operación en cuestión como una venta de su participación indivisa y se asimila la naturaleza de la división de la cosa común al de la venta, sí que debería exigirse.

- **SEMINARIO DE 03 DE MAYO DE 2018. Por María Jesús Andrade Lucena. Registradora de la Propiedad de Montcada i Reixac**

**16. En una reparcelación en que las fincas de resultado se adjudican a la Administración actuante, como patrimoniales, se pone la afección pero luego se solicita la cancelación por confusión de derechos. ¿Es posible?**

Mayoritariamente se entendió que no, que no es posible cancelar por confusión de derechos la afección al pago de las cuotas de urbanización. Debe partirse de la naturaleza de dicha afección y se entiende que nos encontramos ante una afección que tiene dos características esenciales: es una afección real, que recae sobre la finca con independencia de su titularidad y grava no sólo el dominio en sentido estricto, sino todas las titularidades que lo integran, ya se trate de derechos reales limitados, ya de un posible derechos de reversión resultante de una expropiación anterior, el cual, una vez finalizada la reparcelación y sustituidas las fincas expropiadas por las de resultado que se hayan subrogado en su lugar, podrán hacerse efectivos sobre estas últimas; y es una afección legal, en cuanto establecida de forma directa por la ley, debiendo admitirse su no innecesidad o cancelación sólo en los casos previstos en la norma correspondiente. El RD 305/2006 en su artículo 156 sólo prevé la posibilidad de cancelar por pago, mediante instancia a la que se deberá acompañar certificación “*expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate*”, exigiendo además, si se hubiere seguido un sistema de actuación privada en que las obras de urbanización hayan sido contratadas por los

propietarios, que se acompañe certificación de la Administración de la que resulte la recepción de las obras. El artículo 157 sólo admite como supuestos de innecesidad de la afección aquellos en que del proyecto de urbanización resulta que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada, así como debidamente cumplidas el resto de cargas de urbanización.

Como argumento añadido para no admitir la cancelación por confusión se consideró la posibilidad, ya comunicada a la Registradora, de que la Administración adjudicataria de las fincas procediera posteriormente a su transmisión, y la necesidad, una vez su titularidad dominical perteneciera a un nuevo adquirente, de que la obligación de éste de contribuir al pago de los gastos de urbanización estuviera asegurado con la garantía real y legal que constituye la afección.

**17. Escritura de división horizontal por parcelas. La cuestión es si se puede constituir una división horizontal por parcelas sobre una única finca, y en caso de que se pueda, determinar si es posible que el suelo se configure como un elemento común sobre el cual se distinguen dos partes cuyo uso exclusivo se atribuye a distintas personas.**

Se entiende que no plantea problemas partir de una sola finca para la constitución de un régimen de propiedad horizontal por parcelas, pues el concepto de “parcela”, utilizado de forma poco precisa por el artículo 553. 52 y ss del CCCat, debe entenderse referido no a las fincas sobre las que se constituye el régimen, sino a aquellas porciones de suelo que, una vez constituido dicho régimen, conforman sus elementos privativos. Debe a ello añadirse que de lo establecido en el artículo 26 de la LS, resulta la posibilidad de que los complejos inmobiliarios, –naturaleza de la que participa la llamada por el Libro V Cccat propiedad horizontal por parcelas–, puede constituirse sobre una sola finca o sobre varias, en este último caso sin necesidad de agrupación previa.

En relación con la segunda cuestión, se entendió que lo que no cabe es configurar todo el suelo de la finca sobre la que se constituye el régimen de propiedad horizontal por parcelas como un elemento común del mismo, definiendo las atribuciones privativas no como derechos de propiedad exclusiva sobre distintas partes del suelo, sino como derechos de uso exclusivo sobre el suelo común. Es decir, se entiende que lo que no puede suceder es que un elemento sea a la vez privativo y común; esto es, si el suelo se configura como elemento común no podrá existir una propiedad horizontal por parcelas. Y ello, porque el régimen creado no se ajusta a la definición básica de la propiedad horizontal, ya sea simple, compleja, tumbada, por parcelas o generadora de un complejo inmobiliario, pues es de esencia a todas estas formas de organización compleja de la propiedad la existencia de elementos privativos en dominio exclusivo cuya titularidad lleva aneja la copropiedad de unos elementos comunes en función de la cuota de participación atribuida a cada uno de los elementos privativos del régimen (553-55 Libro V CCC) y Art. 26.6 in fine de la Ley de Suelo.

**18. Inscribibilidad de pactos sucesorios en los que el favorecido no comparece al otorgamiento.**

Se entiende mayoritariamente que la constancia en el Registro del pacto tiene como presupuesto su bilateralidad, ya que faltando su aceptación, (1) no existe un negocio jurídico bilateral que pueda denominarse pacto, (2) la atribución patrimonial realizada no genera la adquisición de derecho o facultad alguna por el favorecido no aceptante, (3) la decisión del

disponente es esencial y completamente revocable, y (4) sus efectos sobre la titularidad inscrita en nada difieren de los resultantes de un testamento o de una donación mortis causa, que no tienen carácter inscribible. Se entendió, por tanto, que cuanto el Libro IV del CCCat prevé la constancia por nota marginal de los pactos sucesorios, debe entenderse que se refiere sólo a aquellos otorgados con comparecencia y aceptación del favorecido, aceptación que determina su irrevocabilidad.

**19. Posibilidad de admitir partición en la que los prelegatarios, que son todos los herederos, afirman que el testamento padecía imprecisiones y equivocaciones y se adjudican los bienes prelegados en forma distinta a la establecida por la testadora.**

Admitida por la DGRN y por el TS la posibilidad de que los herederos mayores de edad prescinden de la partición realizada por el testador, sin perjuicio de las consecuencias fiscales que de ello puedan derivar, el problema se plantea en el caso planteado por haberse ordenado sustitución vulgar en los prelegados que se adjudican en forma distinta de la prevista por el testador, lo que podría llevar a pensar que la rectificación realizada por los legatarios, alegando que el testamento padecía imprecisiones y que no recogía la verdadera voluntad de la testadora, expresada a las legatarias, podía producir un efecto equivalente al de la renuncia, dando lugar a la purificación de la sustitución vulgar ordenada. Mayoritariamente se entiende que la rectificación realizada no puede entenderse como una renuncia y que los prelegatarios, que son todos los herederos instituidos, pueden adjudicarse los prelegados según la interpretación testamentaria realizada, sin que pueda entenderse que entre en juego la sustitución, y sin perjuicio de las consecuencias fiscales que procedan.

**20. Venta de finca entre sociedades en la que el precio se paga “mediante compensación de créditos”.**

Se entiende por los asistentes, siguiendo el criterio de la DG, que la inscripción exigirá el cumplimiento de las exigencias. Una impuesta por el principio de especialidad, que obliga a identificar la relación jurídica (causa) de la que nace el crédito en pago del cual se produce la transmisión y otra, para el caso de que tal relación jurídica haya supuesto un desplazamiento de dinero, la identificación de los medios de pago, en los impuesta por la exigencia de identificación de los medios de pago, en los términos previstos por los artículos 254 LH y 177 RN.

- **RESUMEN SEMINARIO DE 17 DE MAYO DE 2018. Por Patricia Pastor Nicolás. Registradora de la Propiedad de Sant Celoni**

**21. ¿Cuál sería el régimen jurídico de aplicación a las enajenaciones de bienes de una persona sujeta a tutela por patria potestad prorrogada, el de la tutela o el de la patria potestad?.**

En este caso la respuesta unánime es la aplicación a la patria potestad prorrogada del mismo régimen de la patria potestad, no de la tutela. Son de aplicación los **artículos 236-34 y 236-35 del Código Civil Catalán**:

1. La declaración judicial de incapacidad de los hijos mayores de edad o emancipados comporta la rehabilitación de la potestad parental, en los términos que establezca la propia declaración.

2. No obstante lo establecido por el apartado 1, la potestad no se rehabilita si el incapaz ha designado un tutor o un curador por sí mismo, de acuerdo con lo establecido por el presente código, o si debe constituirse la tutela o curatela a favor del cónyuge, de la persona con quien convive en pareja estable o de los descendientes mayores de edad del incapaz.

#### Artículo 236-35

La autoridad judicial, no obstante lo establecido por los artículos 236-33 y 236-34, teniendo en cuenta la edad y la situación personal y social de los progenitores, el grado de deficiencia del hijo incapaz y sus relaciones personales, puede no acordar la prórroga o rehabilitación de la potestad y ordenar la constitución de la tutela o de la curatela.

Por tanto salvo que el juez haya resuelto constituir expresamente un régimen de tutela o curatela, para la enajenación de bienes inmuebles se aplicaría las disposiciones establecidas para la venta de los bienes de menores sujetos a patria potestad (necesidad de autorización judicial para venta de inmuebles con arreglo al **artículo 236.27** con la posibilidad de consentimiento sustitutorio a que se refiere el **artículo 236.30**).

**22. Se otorgan dos números correlativos de protocolo. El primero es una compraventa normal de un solar edificable (aunque en la realidad hay una construcción de planta baja) (ya inscrita) y, en el segundo, los vendedores y compradores de la primera realizan las siguientes operaciones jurídicas: segregación, agregación, constitución de servidumbre de luces y permuta de servidumbre por porción segregada.**

Las operaciones de segregación y agregación están autorizadas por el Ayuntamiento (licencia y aprobación de la memoria del proyecto). No obstante, el notario en la escritura lo ha configurado como agrupación.

La servidumbre se constituye siendo predio sirviente la casa adquirida por los compradores y dominante la casa de planta baja y piso, propiedad de los mismos que vendieron en la primera escritura de compraventa (una madre usufructuaria y dos hijos nudopropietarios por mitad). El contenido de la servidumbre: *“En el predi servent, a partir de la distància d’onze metres comptats des del límit actual de la propietat amb el carrer Topete, només es podrà edificar, en tot el terreny, fins a l’altura de màxima del mur de divisió que existeix entre las dues finques i que correspon amb una cota de 288,52 metres sobre el nivell del mar, quedant sense efecte aquesta servitud en el moment en què s’edifiqui en el predi dominant més allà dels onze metres de profunditat que actualment té construïts”*.

A continuación los dueños de ambas fincas (predios sirviente y dominante) colindantes permutan en los siguientes términos: *“Que ambdues parts convenen un contracte de permuta de la servitud anteriorment descrita per la porció de terreny segregada anteriorment, de manera que el senyor., la senyora... (nudo propietaris) i la senyora... (usufructuaria) adquireixen la servitud anteriorment descrita en la mateixa proporció de titularitat i el senyor... i la senyora... (dueños del predio sirviente) adquireixen la porció segregada anteriorment descrita en la mateixa proporció de titularitat, i valorant-se...”*. Arts. 621-56 i 621-57 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero.

En este supuesto se configuran diferentes negocios jurídicos íntimamente relacionados entre sí. En primer lugar, la segregación de 16 m<sup>2</sup> de una parcela para que se agreguen a la colindante. En segundo lugar, la constitución de una servidumbre de luces y vistas en favor de la finca segregada, siendo el predio sirviente la finca agrupada. No se especifica el título en virtud del cual se constituye la misma. Como última operación se constituye una permuta de los 16 m<sup>2</sup> que segregaron en primer lugar a cambio de la servidumbre. De esta manera el pago de la constitución de la servidumbre es la transmisión de los 16 m<sup>2</sup> de finca previamente segregados.

La permuta de servidumbre por terrenos sería un negocio jurídico válido, ya que como derecho real la servidumbre participa de la naturaleza de los bienes inmuebles y por tanto puede ser objeto de permuta. La dificultad estriba en la ordenación de los negocios jurídicos, ya que la permuta no puede hacerse efectiva en tanto en cuanto no se haya configurado su objeto, esto es, la servidumbre; y por su parte la servidumbre no puede constituirse sin que aparezca perfectamente determinado el predio sirviente, el cual es el agrupado con los 16 m<sup>2</sup> que se segregan.

En definitiva, lo que se pretende es que la constitución de la servidumbre sirva de contraprestación a la segregación y cesión de los 16 metros cuadrados, negocio jurídico perfectamente admisible. Se entiende, por tanto, que el negocio jurídico es válido, aunque el Notario autorizante debería ordenarlo adecuadamente, en términos que pueda entenderse que la causa de constitución de la servidumbre a favor de uno de los predios es la cesión a su titular de los 16 metros segregados.

### **23. Cuestión a plantear. Plazo de expedición de las certificaciones de dominio y cargas.**

Se entendió por los asistentes que no existe un plazo especial establecido por la Ley o el Reglamento Hipotecarios para la expedición de las certificaciones interesadas en procedimientos de ejecución y que deban dar lugar a la extensión de nota marginal. Por tanto quedan sujetas al plazo general de 4 días del artículo 236 LH, sin que pueda entenderse que dicho plazo queda sustituido por el general de 15 días previsto para la práctica de asientos en los libros de inscripciones, aun cuando por razón de la expedición de la certificación deba procederse a extender una nota marginal.

### **24. Adición de una planta y unas terrazas a la descripción del ático de un edificio en régimen de propiedad horizontal con consentimiento de la comunidad de propietarios. Se plantean las siguientes cuestiones:**

- ¿Es necesario que procedan también a la modificación de la declaración de la obra nueva del edificio?
- Es una subsanación de la división horizontal originaria –se expresa que dicha planta nunca ha sido elemento común–, ¿se produce el traslado de cargas que afectan a los otros elementos privativos a dicho elemento privativo?
- Se modifican las cuotas de participación, prestando el consentimiento con posterioridad a la celebración de la junta y de forma expresa ante el secretario un copropietario de un elemento privativo, expresando el secretario en el certificado que es el propietario de tal elemento. ¿Debe entenderse que el secretario ha apreciado que es el designado para realizar tal manifestación en nombre de todos los copropietarios de dicho elemento –553-22.3–?

En su día se puso defecto a la inscripción del documento y subsanan el mismo con un acuerdo de la comunidad de propietarios rectificando la propiedad horizontal, declarando que la citada planta ya estaba construida.

En primer lugar se plantea la necesidad de ampliar la declaración de obra nueva para hacer constar dicha nueva planta. No cabe duda de la necesidad de que el acceso al Registro de la Propiedad de la descripción de la nueva planta se lleve a cabo mediante un negocio jurídico de declaración de obra nueva, para el cual estaría legitimada, dado el carácter de elemento común del vuelo (no consta que el derecho de vuelo hubiera sido transmitido al propietario del ático), la comunidad de propietarios, a través de su presidente, sin perjuicio de la posibilidad de que en Junta de Propietarios pudiera autorizarse al efecto al propietario del ático.

Se plantea en segundo lugar la determinación de los requisitos precisos para que el dominio de la nueva planta pueda ser inscrito como parte integrante del ático, esto es, como parte de tal elemento privativo, sujeto al dominio exclusivo de su titular. Dado que, como se ha expresado, el vuelo tiene carácter de elemento común, debemos partir de que la edificación construida sobre el mismo también tiene tal carácter. Por lo tanto, para que pueda procederse a su inscripción como elemento privativo será preciso que, en virtud de acuerdo al efecto adoptado por la Junta de propietarios, se proceda de su desafectación, a lo cual resulta equivalente el acuerdo que declara que la nueva planta fue siempre parte del elemento privativo situado en el ático. En ambos casos, el acuerdo deberá ser adoptado con la mayoría prevista por el artículo 553.26 CCCat para la desafectación de un elemento común, esto es, la de 4/5 de los propietarios que representen las 4/5 partes de las cuotas de participación.

Se plantea igualmente la cuestión de si la configuración de la nueva planta como elemento privativo precisa o no consentimiento de los acreedores titulares de hipotecas que gravan los demás elementos privativos, en la medida en que se entienda que la modificación de los elementos comunes sobre los que su deudor tiene una cuota de participación, -gravada por la hipoteca-, les afecta. Todos los asistentes estuvieron de acuerdo en que dicho consentimiento no es necesario, en la medida en que tales acreedores no forman parte de la comunidad de propietarios que decide la desafectación, según expresamente reconoce la DGRN en RR de 13-6-199, 28-2-2000 o 4-6-2003. Ahora bien, más dudas planteó la cuestión de si, una vez producida la desafectación o declaración del carácter privativo de la nueva planta sin consentimiento de los acreedores hipotecarios, debe procederse a arrastrar sus hipotecas sobre el nuevo elemento privativo, en una cuota indivisa correspondiente a la de participación que en los elementos comunes corresponde al elemento gravado, según prevé la DGRN en la última resolución citada. En esta resolución, la DGRN aplica al caso de la desafectación, de forma analógica, lo previsto por el artículo 123 LH para el caso de división de la finca hipotecada. Frente a tal criterio se puso de manifiesto por alguno de los asistentes el hecho de que, de seguirse el criterio de la DGRN, lo que en la práctica ocurre es que no puede llevarse a cabo de la desafectación sin consentimiento del acreedor hipotecario, pues si el nuevo elemento privativo no se crea libre de cargas no podrá ser incorporado al mercado o a la titularidad preexistente de alguno de los propietarios de elementos privativos. En la citada Resolución, la DGRN considera que tal argumento podría resultar admisible “de lege ferenda”, pero que *“en el Derecho positivo vigente es indudable que la hipoteca sobre los elementos privativos alcanza (a través de la cuota inseparable) también a los elementos comunes; y sostener que no hay cancelación parcial porque no hay copropiedad de los elementos comunes –y, por tanto, estos estaban libres de hipoteca y puede inscribirse sin arrastre de cargas la nueva finca procedente de segregación de una parte común del edificio– contradice todo ello el tenor claro y terminante de los artículos 396, párrafo segundo, y 1876 del Código Civil, 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 104 de la Ley Hipotecaria.”*. En el Seminario se argumentó, en contra de tal criterio, sobre la base de considerar que si bien no cabe duda de que la extensión objetiva de la hipoteca que grava el elemento privativo se extiende sobre la participación que a su titular corresponda sobre los elementos comunes, la determinación de éstos puede variar sin necesidad de la intervención

de los acreedores, y sin que pueda entenderse que, producida tal variación, la hipoteca se extenderá sobre nuevos elementos privativos que pertenecen con carácter privativo a personas distintas de los acreedores. Por tanto, el objeto de la hipoteca, en cuanto se extiende sobre los elementos comunes, tiene carácter variable, sin intervención del acreedor, como pone de manifiesto el hecho de que la hipoteca constituida sobre los pisos constituidos en régimen de propiedad horizontal esté incluida por el artículo 107.11 LH en la enumeración de hipotecas cuyos objetos pueden sufrir variación en su existencia o configuración sin intervención del acreedor (derechos de usufructo, adquisición preferente, derechos sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias, concesiones administrativas...). Por tanto, cuando el acreedor acepta como objeto de su garantía el derecho de propiedad recayente sobre un elemento integrado en un régimen de propiedad horizontal, sabe ya que, de conformidad con la legislación reguladora de tal régimen, podrán producirse modificaciones en la configuración del mismo, que afecten a la determinación de los elementos comunes, sin necesidad de su intervención. Y así, frente a la pérdida de valor que por razón de la desafectación realizada pueda sufrir su garantía, podrá utilizar las herramientas que le atribuye el legislador o el contrato, sea la exigencia de ampliación de la garantía, el ejercicio de la acción de devastación, o la declaración de vencimiento anticipado. La improcedencia de arrastrar cargas al nuevo elemento privativo se observa con mayor claridad en la legislación catalana que en la común, pues en la primera el acuerdo de desafectación no precisa el voto unánime, sino sólo una mayoría cualificada, lo que da lugar a que, de seguirse el criterio que estableció la DGRN en la citada resolución de 2003, la efectiva desafectación del elemento común pueda llevarse a cabo no obstante la oposición expresa del titular de un elemento privativo, pero precise, para que el nuevo elemento quede libre de cargas, el consentimiento de su acreedor hipotecario.

Finalmente, la última cuestión es la que plantea el hecho de que, respecto de uno de los elementos privativos, acude a la Junta sólo uno de los copropietarios de un piso, titular de una cuota del 25% del mismo. A pesar del artículo 553.22.1 del Código Civil Catalán (“1. *El derecho de asistencia a la junta corresponde a los propietarios, los cuales asisten personalmente o por representación legal, orgánica o voluntaria, que debe acreditarse por escrito,*) según el apartado 3 del mismo artículo, “*en caso de comunidad de un elemento privativo los cotitulares designan a uno para que ejerza el derecho a asistir a la junta de propietarios*”. El secretario de la Comunidad es el encargado de dar fe de la asistencia a la Junta y en el acta debe figurar entre otras cuestiones, con arreglo al artículo 553.27 “*La relación de personas que han asistido personalmente o por representación y, si procede, de las que delegan*”. Por tanto, en la certificación del acta de la Junta, el secretario debe hacerlo constar expresamente, manifestando que comparece el titular de esa cuota representando a todos. No es necesario que acredite esta representación formalmente, pero sí al menos una manifestación expresa de la misma.

**25. Préstamo hipotecario con sociedad acreedora por importe de 37.500 euros, de los cuales únicamente se entregan 10.440 euros y se protocolizan los cheques, el resto es retenido: 4.560 euros para el pago de la comisión de apertura (1.560 euros) más gastos de formalización, y 22.500 euros son retenidos como importe correspondiente a la cancelación y tramitación de documentación. ¿?**

Se plantea la cuestión de si en este caso es defendible suspender la inscripción en base a la naturaleza real del contrato de préstamo, ya que si no ha habido efectiva entrega del importe no se podría entenderse perfeccionado el mismo. No obstante, a ello se podría oponer que en el ámbito mercantil el carácter real del préstamo no resulta tan claro, y la posibilidad de que la retención

de una cantidad para su aplicación al pago de una parte del precio del préstamo (comisión de apertura), equivale a la entrega.

La Dirección General ha exigido en el caso de las retenciones para los pagos de gastos a cargo del prestatario que dichos gastos estén perfectamente individualizados y además que figure el consentimiento expreso y claro del deudor a esa retención. Así, señala en la Resolución de fecha 10/2/2016 *“Es práctica relativamente frecuente en los contratos de préstamo hipotecario que el acreedor retenga ciertas cantidades del préstamo para el pago de conceptos relativos a los gastos, comisiones e impuestos que la propia operación genera; por lo que, en principio, no se puede hacer tacha alguna a estas retenciones ni a la cuantía de las mismas siempre que los conceptos a que se refiere se encuentren debidamente identificados, figuren en la información precontractual y guarden relación con las operaciones asociadas al préstamo, no comprendiendo la retención de gastos por servicios no solicitados por el deudor; y ello sin perjuicio que el pago de alguno de esos gastos correspondieran por ley al prestamista y no pudieran imponerse al adherente (cfr. S.T.S. 23-12-2015)”*.

Además se pone de manifiesto que la sociedad acreedora no es una entidad financiera, y hace referencia al cumplimiento de la Ley 2/2009, pero a la vez manifiesta que el deudor actúa como consumidor, por lo que está incurriendo en una contradicción que habrá de subsanar como requisito previo para poder inscribir.

## 26. Proyecto de Reparcelación.

Existen tres parcelas aportadas a un polígono de actuación. Dichas parcelas están atravesadas por una riera de dominio público hidráulico (iniciado el deslinde por la Agencia Catalana de Aguas en el 2.010). En un principio se pensó la necesidad que la ACA formara parte de la reparcelación ya que una finca resultante será la de dominio público hidráulico. El Ayuntamiento dice que como el Decreto 305/2006, de 18 de julio por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, en su artículo 134 (sección segunda titulada “Fincas aportadas y participación de las personas propietarias”) establece el supuesto de exclusión de determinadas fincas en la reparcelación y en la letra b) del punto 2 dice: b) “Han de ser excluidas de la comunidad de reparcelación las superficies de dominio público que, de acuerdo con el artículo 135 de este Reglamento no participen en el reparto de beneficios y cargas”). Es decir, no participan en el reparto de beneficios y cargas, las superficies que formen parte del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico”. La propuesta del Ayuntamiento es excluir el dominio público hidráulico del polígono de reparcelación desde el inicio (en cumplimiento del Reglamento) y cuando esta reparcelación se presente al Registro para su inscripción, sólo contemplará las fincas resultantes correspondientes a la zona verde (que se adjudica a la EMD) y la parcela con el aprovechamiento urbanístico (que se adjudica al propietario único). Más adelante cuando la ACA resuelva el expediente de deslinde del DPH, aprobado definitivamente, se inscribirá el mismo. Esta Reparcelación, con la exclusión del DPH, se enviará a la ACA en su tramitación de aprobación para que emita el correspondiente informe (en tanto que hay DPH). La superficie dada al DPH es de 249,6 m<sup>2</sup>. Dicha superficie se tuvo en cuenta en el planeamiento urbanístico general del cual trae causa esta reparcelación (que se corresponde con el polígono PA 1.08). Me aportan memoria del planeamiento urbanístico donde constan dichas superficies de DPH. El Ayuntamiento necesita el visto bueno para sacar adelante esta reparcelación. Si no hay visto bueno del Registro de la Propiedad no inician la reparcelación. Mis dudas se centran en la superficie del DPH que habrá que aceptar

**la superficie atribuido al mismo en la memoria. Si hay notificación de la tramitación de la reparcelación a la ACA y emite informe positivo de la reparcelación, entonces se inscribiría la misma sin esperar al deslinde del DPH?**

Se considera que aunque el Decreto 305/2006 por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña prevea que la Administración titular de dominio público incluido en el ámbito sujeto a reparcelación no forma parte de la comunidad reparcelatoria, en cuanto no participa en el reparto de beneficios y cargas, ello no excluye la necesidad de su intervención en el procedimiento reparcelatorio que pueda afectar a la delimitación del dominio público incluido dentro del ámbito o colindante con el mismo. Por tanto, para poder inscribir la reparcelación será necesario que en la certificación del acuerdo de aprobación definitiva se acredite la notificación realizada a la Administración titular del dominio público, y la firmeza en vía administrativa de dicho acuerdo. La inscripción de la reparcelación, en dichos términos, no excluye la posibilidad de que posteriormente se inscriban las rectificaciones que sean procedentes como consecuencia de un eventual deslinde administrativo del dominio público que afecte a las fincas de resultado.

**27. Se trata de una comunidad de propiedad horizontal en la que una de las plantas era un local que en su origen era unas galerías comerciales, donde cada una de las tiendas constituía un departamento privativo, pero contando con una zona de paso y acceso común a dichas paradas, cuya superficie no está determinada en el título constitutivo de la PH. Estatutariamente, se permite la agrupación de las paradas junto con dicha zona de paso sin previo acuerdo en Junta.**

Además, tanto de la configuración de la PH como de la descripción de uno de los otros departamentos privativos destinado a garaje, resulta que éste tiene una salida a la calle a través de la planta de las galerías. En la práctica, esa salida por las antiguas galerías ya no se utiliza, y de hecho está tapiada hace muchos años y los propietarios de los parkings salen por la rampa destinada a vehículos, dejando de lado las posibles sanciones por incumplimiento de salidas de emergencia....

Ahora las galerías las van a destinar a trasteros y las han agrupado con las zonas de paso mencionadas agotando en su totalidad la superficie destinada a la planta, con lo que entiendo que han obviado el antiguo acceso del parking, y lo han sumado a lo que sí pueden agrupar, olvidando que dicho acceso jurídicamente es un elemento común que da salida a otro elemento privativo a la vía pública.

Les propongo una modificación de la descripción de la PH sin alteración de cuotas, pero insisten en que la comunidad “de facto” funciona así, y que resulta imposible la obtención de un acuerdo en junta, puesto que no hay una organización como tal comunidad sino que actúan como si se tratara de una comunidad compleja: galerías-parking y viviendas superiores, cada una por su lado y sin satisfacción de gastos comunes... un caos!

**Me piden soluciones alternativas para adecuar el registro a la realidad física de este edificio.**

La cuestión esencial para resolver las dudas planteadas es la de si, de acuerdo con el título constitutivo de la propiedad horizontal, el espacio situado en la planta en la que se encuentran las paradas, y que sirve de acceso a las mismas, es elemento común general de toda la edificación, o es un elemento común especial, que pertenece en régimen de cotitularidad sólo a los titulares de las paradas, en cuanto sirve sólo a su uso privativo. Resultando del título constitutivo que ésta úl-

tima es la situación que concurre, se considera en el Seminario que la agrupación puede llevarse a cabo con el consentimiento sólo de los titulares de las paradas, que lo son también de la zona común de acceso, y con inclusión de toda la superficie de la planta. El hecho de agrupar, por sí solo, no implica una contravención del derecho de paso, y no se puede exigir que lo delimiten ahora perfectamente cuando no estaba configurado así en el Registro. En dicho espacio van a construir trasteros, y en su día, cuando se declare la obra nueva correspondiente a los mismos, deberán acreditar mediante informe técnico al menos que dicha construcción de los trasteros no impide el derecho de paso.

**28. Segregación y agrupación de parte de un departamento privativo a otro departamento perteneciente a una PH colindante, con distinción de cuotas recayentes sobre las respectivas PH. Adecuación del caso a la doctrina contenida en la R. 27-2-2003 (continuada de la clásica RDGRN 27 mayo 83).**

Con arreglo a la Resolución citada no hay obstáculo a que se agrupen fincas integradas en regímenes de propiedad horizontal distintos. Y señala expresamente como requisitos que en el folio que se abra al conjunto ha de constar:

- la descripción de la finca que se forma por agrupación,
- su especialidad como finca funcional u orgánica,
- la descripción individualizada de los componentes o elementos que la integran con especial referencia a su peculiar régimen jurídico y de cargas.

Además coexistirán los folios abiertos a la misma en las respectivas propiedades horizontales de las que forman parte junto con el nuevo folio abierto a la resultante de la agrupación.

En este supuesto no pertenecen las fincas al mismo propietario, pero ello no impide la agrupación funcional, que podrá llevarse a cabo determinando una comunidad por cuotas sobre el objeto, con distinción de la cuota atribuida con carácter privativo y la atribuida a la comunidad de gananciales.

**29. Existe una servidumbre de paso constituida entre dos fincas que han sufrido múltiples modificaciones de entidades hipotecarias. En la creación de las nuevas fincas resultantes de dichas agrupaciones, segregaciones, etc se ha ido trasladando la servidumbre. Ahora el propietario de una finca quiere ceder un vial al Ayuntamiento. En dicha finca aparece trasladada la servidumbre como carga, y el Ayuntamiento exige como requisito para aceptar la cesión que dicho vial quede libre de la servidumbre.**

El terreno cedido al Ayuntamiento pasaría a ser de dominio público y por tanto libre de cargas pero dicha liberación no se puede hacer sin más. Existirían varias opciones:

En primer lugar el procedimiento de liberación de cargas del **artículo 210** de la **Ley Hipotecaria** exigiría la comparecencia y consentimiento de los titulares de las fincas afectas a la servidumbre, lo cual es materialmente imposible en este caso. De otro modo, el apartado 5 de dicho artículo establece que *dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.*

Una segunda posibilidad consistiría en la justificación, por el Ayuntamiento, del hecho de que la servidumbre, en su configuración física real, no se extiende por la finca destinada a vial, y de forma que su constancia en el folio de la finca que ha de cederse resulta no de su existencia real sobre la misma, sino de los sucesivos arrastres de cargas producidos desde las fincas de procedencia. A tal efecto, debería aportarse documentación gráfica y técnica que así lo acredite.

También pueden acreditar los interesados que el vial del Ayuntamiento lleva más de 10 años construido, lo que determinaría la extinción por no uso la servidumbre en la superficie ocupada por el vial, según el artículo **566.11 1. A) del Código Civil de Cataluña**. No obstante, en este punto se plantearía la cuestión de si tal extinción puede ser apreciada por el registrador sin necesidad de una resolución judicial.

**30. Se presenta una escritura de modificación de hipoteca en la que se incluye el pacto de ejecución de la misma mediante el procedimiento extrajudicial que no constaba previamente inscrito. ¿Es necesario el consentimiento de los acreedores posteriores?**  
**Silvia Jiménez Alcina. Registro de la propiedad de Santa Coloma de Gramenet nº 1.**

A pesar de que en realidad no está claro que la posibilidad de ejecución extrajudicial sea, de forma real, perjudicial para dichos terceros acreedores, mayoritariamente se defiende que es exigible su consentimiento expreso para inscribir la novación.

También se plantea la posibilidad de inscribir el pacto modificativo sin consentimiento de los acreedores posteriores pero en este caso la venta extrajudicial carecería de prioridad frente a las cargas intermedias, de modo que de ejecutarse la hipoteca por dicho procedimiento las citadas cargas intermedias no se cancelarían.



---

# **RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**

*A. Basilio Javier Aguirre Fernández*

*B. Pedro Ávila Navarro*

---

## **III.A. Basilio Javier Aguirre Fernández**

### **III.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)**

**Registro de Andújar**

#### ***RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO***

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6156.pdf>

### **III.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)**

**Registro de Avilés n.º 2**

#### ***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS***

Con la nueva redacción del art. 205 LH no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente calificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

Surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior. Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205.

En los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad se otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia. La nota de calificación recurrida se fundamenta en el hecho de no poder acreditar el título de adquisición de los causantes, requisito que de ser exigido implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6157.pdf>

### III.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Jaca

#### ***RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DIFERENCIA ENTRE UN ENCLAVADO Y UNA MENCIÓN INSCRIPCIÓN DE MONTES PÚBLICOS: DESLINDE***

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones 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. De la certificación administrativa calificada no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, a la que en ningún momento se alude, ni de inscripción de la misma. Esta solicitud tampoco puede considerarse implícita en el documento. Pero es que tampoco se efectúa expresamente una rectificación de la descripción de la finca, pues en el título no se modifica la descripción de la finca -salvo para omitir toda referencia a la existencia del enclavado-, no existiendo además correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca.

El concepto de «finca enclavada» viene delimitado por la existencia de un derecho de dominio sobre una porción determinada de terreno que se halla rodeada en todo su perímetro por el derecho de dominio que otro u otros ostentan sobre su colindante. Ahora bien, debe distinguirse

la constancia registral de un enclave que delimita la descripción de la finca y, por tanto, el objeto del dominio del propietario, con una mención, entendida como toda carga, gravamen o derecho real relacionado en la inscripción de una finca, tomada del título presentado a inscripción, sin que sea objeto de inscripción separada y especial. La mención se encuentra actualmente proscrita en nuestra legislación, como resulta del artículo 29 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de este expediente, la constancia registral del enclavado incluye una mención a un derecho de propiedad del Obispado de Jaca. En este punto debe recordarse que con anterioridad a la reforma del artículo 5 del Reglamento Hipotecario operada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en dicho precepto se exceptuaban de la inscripción los templos destinados al culto católico. Toda vez que esa excepción ha desaparecido de nuestro ordenamiento, y que no consta debidamente inscrito el derecho de propiedad del Obispado, en cuanto a este concreto extremo relativo a la expresión del titular del enclave, nos encontramos ante una mención susceptible de ser cancelada conforme a los artículos 51.7.<sup>a</sup>, 98 y 353.3 del Reglamento Hipotecario.

La constancia registral del enclavado supone la existencia de una porción de superficie que ha quedado excluida de la inmatriculación por determinar así el título que causó la inscripción primera de la finca. Por tanto, para lograr la inmatriculación de esta porción a favor de la Administración Pública recurrente, que alega su titularidad, bastará acudir a alguno de los medios inmatriculadores que prevé la Ley Hipotecaria, y sin que sea suficiente la mera constancia de la titularidad pretendida en el Catastro como alega el recurrente.

Respecto de la posibilidad de acudir al deslinde administrativo para determinar la configuración física de la finca y así proceder a la inmatriculación de esta porción enclavada, también debe admitirse esta posibilidad. Tal como afirma el registrador en su calificación, no constando inscrito en folio independiente el citado enclavado, y dado el carácter de mención que cabe afirmar respecto de la titularidad del mismo (según se justifica en el fundamento tercero de esta resolución), sin que conste inscrito ningún derecho de propiedad susceptible de ser lesionado, podrá acudirse al artículo 48 de la Ley de Montes de Aragón, conforme al cual, el deslinde aprobado, será título suficiente para la «inmatriculación del monte en el Registro de la Propiedad» y para la «inscripción de rectificación de la descripción de las fincas afectadas y, en concreto, la rectificación de situaciones contradictorias con el deslinde que no se hallen amparadas por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, incluyendo el cambio de titularidad y la cancelación de inscripciones registrales». En consecuencia, si del eventual deslinde que se apruebe no resulta la existencia de enclavados, conforme al citado precepto de la Ley de Montes aragonesa, también el deslinde podría servir para lograr la inmatriculación de la porción enclavada no inscrita.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6158.pdf>

#### III.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

##### Registro de Almansa

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

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, las Resoluciones de 10 de abril y 19 de julio de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitima-

ción, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6159.pdf>

### III.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Valladolid n.º 5

#### **URBANISMO: EFECTOS DE LA ANULACIÓN DE UN PLAN URBANÍSTICO FUNDACIONES: ENAJENACIÓN DE FINCA**

En el presente expediente debe decidirse si es o no inscribible una escritura de compraventa de una finca otorgada por la fundación titular de la misma, habida cuenta de que la formación de la finca vendida resulta de un Proyecto de Normalización inscrito en el Registro de la Propiedad, que tiene su origen en un Estudio de Detalle ulteriormente declarado nulo por una Sentencia del Tribunal Supremo.

En relación con el alcance de la función calificadora conforme a los artículos 18, párrafo primero, y 65, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo viene recordando de forma reiterada (Resoluciones de 16 y 17 de febrero, 11 de junio, 5 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 12 de abril y 3 de julio de 2013 y 23 de enero de 2014) que el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el Libro de Incapacitados según el Índice General Informatizado y otros Registros y Boletines Oficiales que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que con mayor razón ha de tener en cuenta las sentencias de los tribunales de las que tenga conocimiento y guarden relación con el supuesto de hecho de que se trate, en cuanto constituyen elementos interpretadores de los preceptos legales. En el caso objeto de este recurso, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2016 no es presentada en el Registro de la Propiedad para su inscripción en ningún momento, que no se pretende, sino que es invocada por la registradora en su labor calificadora al amparo de lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, no procede el cierre registral previsto por el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Respecto de los estudios de detalle, dada su condición de planes urbanísticos participan de la naturaleza de las disposiciones de carácter general, para las que rige estrictamente el principio de jerarquía normativa. Por su parte, los Proyectos de Normalización son procedimientos de adaptación de las fincas afectadas a las exigencias del planeamiento.

La naturaleza reglamentaria de los planes urbanísticos produce una serie de consecuencias, entre las que, a los efectos que ahora interesan, destacan dos. La primera de ellas es que, como afirma la registradora en su nota, mientras que los actos administrativos pueden ser ilegales por

nulidad (artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) o por simple anulabilidad (artículo 48), las disposiciones generales no son nunca anulables sino nulas de pleno derecho. La segunda consecuencia es que la declaración de nulidad de un plan se retrotrae al mismo instante de haber sido dictado, lo que comporta, a su vez, la nulidad de aquellos planes secundarios que se dicten en su desarrollo (en este caso del Proyecto de Normalización).

Ahora bien, los efectos de la declaración de nulidad de un plan urbanístico no son plenos o absolutos, sino que existen ciertas limitaciones que, en última instancia, obedecen a motivos de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución). En concreto, el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dispone que «las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente». Los actos firmes nacidos con base en una norma, reglamento o plan, no son nulos por sí mismos. Es la doctrina del acto separado.

Siendo la Administración Pública condenada en un proceso contencioso-administrativo la encargada legalmente de ejecutar la sentencia recaída en el mismo, la actividad que al efecto despliegue se materializará necesariamente en uno o varios actos administrativos que habrán de ajustarse a los términos de aquélla. Son actos de ejecución lo que, normalmente, les priva de sustantividad propia, por ser puros medios o instrumentos, para la efectividad del fallo judicial.

La compraventa, tal y como se ha realizado, es un negocio jurídico válido, puesto que la transmisión de la finca no ha sido contraria a norma imperativa o prohibitiva alguna (artículo 6.3 del Código Civil), ni objeto de impugnación. Cuestión distinta, por el contrario, es la posibilidad que tendría en su caso el comprador de solicitar judicialmente la resolución de la venta por imposibilidad sobrevenida del cumplimiento del contrato al amparo de los artículos 1124 y 1184 del Código Civil en relación con la doctrina «aliud pro alio» fijada por el Tribunal Supremo. Por otro lado, y desde el punto de vista de procedimiento o mecánica registral, es principio fundamental el de especialidad, principio que en el ámbito urbanístico tiene su manifestación, entre otros, en el artículo 65.1.g) 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, según el cual «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: (...) g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento». Según doctrina reiterada de esta Dirección General debe exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral.

En primer lugar, objeta la registradora que no se cumple lo dispuesto en los artículos 17 y 19 de la Ley 13/2002, de 15 de julio, de Fundaciones de Castilla y León, pues no acredita por certificación expedida por el secretario de la fundación que el acuerdo de venta de la finca fue adoptado por el patronato, que es el órgano a quien corresponde la gestión patrimonial de la fundación. La certificación expedida por el secretario de la fundación e incorporada a la escritura es notablemente mejorable, pues de ella no resultan ni el órgano ni la fecha en que se aprobó el acuerdo de venta. Ahora bien, tales circunstancias omitidas en la certificación sí resultan, sin embargo, acreditadas en otros de los documentos presentados a inscripción.

En segundo lugar, objeta la registradora que no se acredita en la certificación expedida por el secretario que la venta se realizara asegurando la libre concurrencia y la imparcialidad del comprador y por importe no inferior al de tasación, exigencias impuestas por el patronato en su autorización. El único modo por el que la registradora puede, en el ejercicio de su labora califi-

cadora, apreciar y comprobar el efectivo cumplimiento de tales requisitos es por medio de la certificación expedida por el secretario de la fundación. En el presente caso, si bien la certificación expedida por el secretario no hace mención alguna al cumplimiento o no del referido mandato legal, lo cierto es que, tal y como ocurre con el defecto anterior, del conjunto de la documentación presentada a inscripción sí resulta acreditada tal exigencia.

El defecto relativo a la exigencia de un pronunciamiento expreso por parte del Protectorado sobre si la venta se ajustó o no a la autorización previamente concedida por el mismo no puede tampoco mantenerse. De este modo, concedida la autorización por el protectorado en virtud de la mencionada resolución, el mandato legal es íntegramente cumplido sin que sea exigible, además, una aprobación a posteriori.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6160.pdf>

### III.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Fraga

#### *PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC*

#### *RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA*

En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. Conforme al art. 670 existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil).

Como bien dice la registradora en su informe, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencia 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/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6161.pdf>

### III.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

Registro de Úbeda n.º 1

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

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

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

Conforme a los artículos 132 LH y 685 LEC es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

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

Respecto de la alegación que realiza la recurrente relativa al hecho de concurrir en el demandado don S. M. R. la condición de deudor persona física y administrador único de la sociedad «Empasur Jaén, S.L.», tercer poseedor de la finca, debe señalarse que, como ya mantuvo este Centro Directivo en su Resolución de 19 de septiembre de 2013: «no puede considerarse suficiente para tener por cumplido el requisito de la demanda y requerimiento de pago a la sociedad titular registral el hecho de que el administrador único de la misma resulte ser una de las personas efectivamente demandadas y requeridas de pago en el procedimiento. Se trata, en tanto no se produzca un levantamiento de velo, de personalidades diferentes cuyos derechos registrales deben ser protegidos».

### III.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Pontareas

#### *RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: REQUISITOS*

Ha sido definido el exceso -y defecto- de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

Tras las Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 (reiterada posteriormente en las de 22 de abril o 30 de junio de 2016, entre otras) esta Dirección General señaló que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: 1. Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita; 2. El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; 3. Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, como ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Tras la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, también es preciso en todo caso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. 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. 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.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 27 de febrero de 2012 y 14 de mayo de 2013) la formación de una finca registral discontinua exige, además del otorgamiento de la escritura de agrupación, otros requisitos, no siendo suficiente la mera voluntad del propietario sin base alguna objetiva para que se constituya una unidad de finca. Por tanto, conforme a lo previsto en el artículo 44 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina expuesta, no puede considerarse suficiente describir una unidad de explotación como una mera adición de parcelas (cfr. Resolución de 11 de diciembre de 2017).

Aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de

descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir.

No constando en la descripción registral de la finca la existencia de enclavados y constando catastradas las construcciones y el suelo sobre el que se asientan a favor de entidades distintas de la Comunidad de Montes de A Ribeira, la incorporación al folio real de la representación gráfica catastral pretendida supondría la rectificación de la descripción literaria (cfr. párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) para ajustarla a tal representación gráfica, lo que conlleva introducir tales enclavados en la descripción, omitiendo el correspondiente negocio traslativo y operaciones de modificación de entidad hipotecaria necesarias para tal configuración física y jurídica de las fincas y parcelas objeto de este expediente, lo cual proscribía expresamente la normativa hipotecaria que regula la inscripción de representaciones gráficas (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria), además de infringir el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) [cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016], pudiendo suponer además un supuesto de desinmatriculación si la inscripción de la representación gráfica georreferenciada no va acompañada de la correlativa inmatriculación de la superficie correspondiente a las fincas enclavadas (cfr. Resolución de 12 de septiembre de 2009). Por ello, quedan también justificadas en este punto las dudas expresadas en la calificación impugnada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6317.pdf>

### III.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### **Registro de Santiago de Compostela n.º 1**

#### ***CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO***

La mera afirmación realizada por los cónyuges en el convenio regulador respecto del carácter privativo de los fondos empleados en la construcción de la vivienda no es suficiente para inscribirla con carácter privativo de la esposa. En efecto, el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario exige -al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte- que en las adquisiciones a título oneroso se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente dado, sobre todo, el carácter fungible del dinero.

Hay que distinguir dos supuestos distintos: uno es la constancia de la confesión de privatividad realizada por el cónyuge a quien perjudica la misma respecto de un bien en cuya adquisición no hizo confesión o aseveración alguna, y que, en consecuencia, figura inscrito sólo a nombre del otro cónyuge, sin que su naturaleza respecto de la sociedad de gananciales esté definitivamente establecida a los efectos registrales; y otro supuesto distinto es el del presente caso, en el que según consta en los asientos registrales, a la construcción realizada sobre finca privativa de la citada esposa se le atribuyó expresamente carácter ganancial, por lo que el bien se inscribió con tal carácter. En este último supuesto, si existió un error en el título, al configurar al marido como adquirente con el consiguiente error en el Registro, donde la naturaleza del bien (por supuesto, a efectos registrales) aparece fijada, ese error sería rectificable mediante el consentimiento de todos los que intervinieron en el negocio, conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pero para ello será necesario, al menos, que se declare el error que en su día se padeció, y, como

consecuencia de ello, el asiento por practicar será la correspondiente inscripción de rectificación, que producirá los efectos que le son propios.

Según doctrina también consolidada (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil. En definitiva, la distintas exigencias en cuanto a validez de los diferentes tipos negociales, así como las específicas repercusiones que la concreta operación jurídica pretendida tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido, las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada, llevan a concluir que el documento calificado resulta insuficiente para acceder a la inscripción solicitada. No obstante, no habría inconveniente alguno para que, una vez especificada la pretensión de que se trate y cumpliendo los requisitos expresados en los fundamentos de Derecho anteriores, se reconociera al convenio regulador la virtualidad de servir de título apto para llevar a cabo la rectificación pretendida.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6318.pdf>

### III.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Murcia n.º 7

#### *PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: NOTIFICACIONES*

La participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión (artículos 201 y 203 LH).

Debe partirse de la realidad de que actualmente conviven en el Registro fincas cuya representación gráfica se encuentra inscrita con otras que disponen de base gráfica archivada en cumplimiento de la normativa anterior a la Ley 13/2015 (anterior redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria e Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000) e incluso un tercer grupo de fincas que carecen en absoluto de representación gráfica alguna. En respuesta a la cuestión planteada por el recurrente, en cuanto a qué se entiende por colindantes registrales que deban ser notificados, serán los que resulten de las representaciones gráficas inscritas o de las bases gráficas archivadas, pero también lo serán, en todo caso, los que figuren en la descripción literaria, esté o no actualizada; siendo labor del registrador, tal y como indica el recurrente, determinar adicionalmente de forma más precisa cuáles sean las fincas registrales colindantes que puedan resultar afectadas acudiendo a la consulta de los índices u otros asientos relacionados con la finca.

El artículo 203, al que se remite el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, en su regla quinta, dispone en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma

prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». En definitiva, la remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. Cuando el precepto analizado prevé que debe efectuarse la notificación al titular catastral, para dar debido cumplimiento a este trámite de notificación, deberá entenderse por «titular catastral» el que figure en Catastro el momento de tramitarse el procedimiento, no correspondiendo al notario o al registrador hacer suposiciones acerca de quién debiera figurar como tal

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6319.pdf>

### III.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Murcia n.º 7**

#### ***PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: NOTIFICACIONES***

La participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión (artículos 201 y 203 LH).

Debe partirse de la realidad de que actualmente conviven en el Registro fincas cuya representación gráfica se encuentra inscrita con otras que disponen de base gráfica archivada en cumplimiento de la normativa anterior a la Ley 13/2015 (anterior redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria e Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000) e incluso un tercer grupo de fincas que carecen en absoluto de representación gráfica alguna. En respuesta a la cuestión planteada por el recurrente, en cuanto a qué se entiende por colindantes registrales que deban ser notificados, serán los que resulten de las representaciones gráficas inscritas o de las bases gráficas archivadas, pero también lo serán, en todo caso, los que figuren en la descripción literaria, esté o no actualizada; siendo labor del registrador, tal y como indica el recurrente, determinar adicionalmente de forma más precisa cuáles sean las fincas registrales colindantes que puedan resultar afectadas acudiendo a la consulta de los índices u otros asientos relacionados con la finca.

El artículo 203, al que se remite el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, en su regla quinta, dispone en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». En definitiva, la remi-

sión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. Cuando el precepto analizado prevé que debe efectuarse la notificación al titular catastral, para dar debido cumplimiento a este trámite de notificación, deberá entenderse por «titular catastral» el que figure en Catastro el momento de tramitarse el procedimiento, no correspondiendo al notario o al registrador hacer suposiciones acerca de quién debiera figurar como tal

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6320.pdf>

### III.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Málaga n.º 2

#### *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 (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimanar y también la de su prórroga, ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que recordarse gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). Pero aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo.

Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la

Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario. No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (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 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6321.pdf>

### III.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Martorell n.º 1

#### **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: NO SE INSCRIBEN LOS PACTOS SIN TRASCENDENCIA REAL**

Desde el punto de vista formal, según doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. las Resoluciones de 4 de agosto y 16 de octubre de 2014, 30 de junio de 2015, 24 de octubre de 2016 o 11 de octubre de 2017, entre otras muchas), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil.

La registradora no plantea en su calificación cuestión formal alguna, sino que su objeción para la inscripción se concreta en la falta de trascendencia real de la cláusula relativa a la liquidación del haber común acordada entre los esposos. Dicho pacto, tal y como se ha expresado, dispone una habilitación al esposo para «hacer efectiva la disolución del condominio y atribuirse la mitad del proindiviso (...)», pero sin incluir en el propio convenio una adjudicación en firme del bien en cuestión. Expresada de esta manera, la cláusula calificada no comprende transmisión alguna de dicha finca, sino que recoge una facultad para la posterior celebración del negocio de disolución de comunidad en el plazo señalado.

Sólo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real -con limitadas excepciones, aunque ajenas al caso ahora planteado-. Concretamente, y en relación con un convenio personal, ha afirmado que «consecuentemente, de acuerdo con los términos del convenio, en el que se asume únicamente el compromiso de transmitir la propiedad, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por cuanto no se ha operado la mutación jurídico real inmobiliaria, siendo así que en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 2 de la

Ley Hipotecaria, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente» (Resolución de 22 de febrero de 2007).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6323.pdf>

### III.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Villagarcía**

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: BIEN INSCRITO A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO***

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN DEL 629 LEC: REQUISITOS***

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (cfr. la Sentencia citada 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.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar en el presente caso la negativa a la práctica de la anotación de embargo solicitada, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación del mandamiento calificado, ya que es el propio demandante.

El artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que si el bien no estuviere inmatriculado, o si estuviere inscrito en favor de persona distinta del ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria. En el presente expediente no concurren los requisitos objetivos previstos en tal precepto pues, de la documentación aportada por la presentante, resulta que el derecho de dominio de la demandada trae causa de determinada vendedora y no del actual titular registral como exige el mencionado precepto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6324.pdf>

### III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Cangas**

***INMATRICULACIÓN: PROTECCIÓN REGISTRAL DEL DOMINIO PÚBLICO***

Según ha manifestado reiteradamente esta Dirección General, no pueden tenerse en cuenta para su resolución por no haber sido presentados al registrador en el momento oportuno, los documentos aportados con el recurso, debiendo resolverse sólo a la vista de los documentos

que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

La obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución. La protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

En el presente expediente han quedado debidamente acreditadas tanto la notificación previa como la contestación a la misma emitida por el Ayuntamiento de Cangas confirmando la invasión del dominio municipal. Y la registradora, además de contar con el preceptivo informe de la Administración afectada, fundamenta adecuadamente las dudas respecto de la invasión del dominio público, siendo por tanto procedente la denegación de las inmatriculaciones referidas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6325.pdf>

### III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### **Registro de Arévalo**

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

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

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 coincide 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. 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.

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante sobre la existencia de un derecho de paso cuyo ejercicio pudiera verse impedido por la inscripción de la representación gráfica, pero sin aportar documentación alguna que acredite tales manifestaciones.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6326.pdf>

### III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Terrassa n.º 5

#### *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 (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimanar y también la de su prórroga, ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

Ciertamente la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que recuérdese gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). Pero aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo.

Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el regis-

trador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario. No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (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 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6328.pdf>

### III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Arganda del Rey n.º 1

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: EXIGENCIA DE LICENCIA EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA MADRILEÑA**

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa. Por tanto, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo. Y en el contexto de esta competencia hay que situar el artículo 53, letra a), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, relativo a la calificación de los títulos de constitución de régimen de propiedad horizontal, y de modificación del régimen ya inscrito.

De lo establecido en la Ley del Suelo estatal y en la autonómica De los preceptos citados, puede deducirse sin dificultad que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, separadamente, tanto para los actos de parcelación, división o segregación, como para las obras de edificación y su ampliación, reforma, modificación o rehabilitación o cambio de uso, que así se declaren y pretendan acceder al Registro de la Propiedad. De modo paralelo, cada una de las edificaciones que se declaren y pretendan su acceso a la publicidad registral deberá estar amparada en la preceptiva licencia, máxime cuando puedan llegar a motivar la apertura de folio propio en los libros del Registro.

La Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2011, para un caso similar en la Comunidad de Madrid, afirmó que la división horizontal de la única vivienda existente en la finca en cuatro susceptibles de aprovechamiento independiente implica un cambio objetivo del uso de la edificación que necesita licencia de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151.1, por lo que su inscripción registral requiere la acreditación de su previa obtención conforme a lo dispuesto por el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. En el caso de ese recurso constaba en el Registro el carácter de vivienda unifamiliar de la que es objeto de división horizontal.

En el caso del presente expediente los actos que se formalizan son la ampliación de obra nueva en dos viviendas y su división horizontal «tumbada» en elementos susceptibles de aprovechamiento independiente. En el caso de este expediente resulta acreditada la antigüedad de las construcciones por certificación técnica, por lo que se cumple el plazo mínimo de cuatro años que resultaría exigible para la aplicación del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo en la Comunidad de Madrid –cfr. artículo 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo–. Sin embargo, no sólo se pretende la declaración de nuevas construcciones o la ampliación de las mismas, lo que estaría amparado en el régimen del artículo 28.4 citado, sino la división horizontal «tumbada» de los elementos constructivos resultantes. Ello plantea la cuestión relativa a la incidencia de dicha configuración sobre la unidad de parcela, con independencia del régimen de asimilado a fuera de ordenación en que puedan encontrarse las edificaciones realizadas.

Aunque en principio en la propiedad horizontal urbana se supone que no se produce un fraccionamiento del suelo, dado que este se mantiene como elemento común, los Tribunales han advertido de que puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la ley. De acuerdo con los fundamentos anteriormente expuestos, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción tanto para la declaración de nuevas construcciones, como para su división horizontal en la medida que suponga una alteración del uso de la edificación para pasar de una vivienda unifamiliar a otra de tipo colectivo, sea en la misma planta o en nuevas plantas. Adicionalmente, también será exigible, como se deduce de la propia Resolución de 12 de abril de 2011, antes citada, cuando la división horizontal de las edificaciones se configure de tal modo que puede suponer un acto equiparado a parcelación o a «cualesquiera otros actos de división» de parcelas o terrenos.

Se trata de una configuración que perfectamente puede equipararse a «cualesquiera otros actos de división de fincas» contemplados en la repetida previsión «in fine» del apartado a) del artículo 151.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación con el artículo 26.2 de la Ley estatal, y, por lo tanto, sujeta a la exigencia de licencia urbanística a efectos de inscripción o, en su caso, declaración de innecesariedad de la misma, por considerar el órgano competente que no se trate de un acto de parcelación o división sujeto legamente a licencia.

No cabe invocar la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015, 5 de mayo de 2016 y 7 de marzo y 2 de agosto de 2017, pues por un lado, todas estas Resoluciones siguen partiendo de la exigencia de un título administrativo habilitante de la inscripción, en lo que se refiere a los actos de división de suelo, a diferencia de los edificatorios. Sin perjuicio de que tal título habilitante pueda ser la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

## III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Infiesto****HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE**

Esta Dirección General ha tenido que abordar en numerosas ocasiones (cfr., entre las más recientes, las Resoluciones de 26 de julio de 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018) cuestiones planteadas por el denominado derecho de transmisión que, en nuestro sistema sucesorio, está recogido en el artículo 1006 del Código Civil. El mismo señala que «por muerte del heredero sin aceptar o repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía».

La doctrina de este Centro Directivo, ha plasmado la postura del la STS de 11 de septiembre de 2013 en Resoluciones como las de 26 de marzo y 11 de junio de junio de 2014, y más recientemente en las de 26 de julio de 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018. En estas tres últimas se expresa que «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».

Por otro lado, y como circunstancia especialmente reseñable en el presente caso, confluyen como interesados en los derechos sucesorios del transmitente, por un lado, un heredero universal, y por otro, un legitimario en la cuota legal usufructuaria. Tal y como se ha analizado en la jurisprudencia de nuestro alto tribunal, y así se ha seguido en la doctrina de este Centro Directivo, la aceptación de la condición de heredero y el ejercicio del «ius delationis» en su favor creado solo puede reconocerse al designado –ya sea por voluntad del testador, ya por disposición de ley– como tal heredero.

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, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación. Indudablemente, el llamado como heredero por el transmitente –o por la ley– está sujeto a las limitaciones legales o cargas en que consisten las legítimas. Por todo ello, concluyó este Centro Directivo que en la partición de la herencia del primer causante era necesaria la intervención de la legitimaria descendiente del transmitente. Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el «ius delationis» también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (artículo 1000.1.º del Código Civil).

### III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

Registro de Sevilla n.º 8

**RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR**

**BASE GRÁFICA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el artículo 30, apartados 4 y 5 de la citada Ley 39/2015 dice: «4. Si el plazo se fija en meses o años, estos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. 5. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente». Como ya ha señalado esta Dirección General, el recurso se entiende correctamente interpuesto si se presenta por vía administrativa (Correos u otros órganos públicos competentes) incluso el último día de plazo, aunque acceda al Registro de la Propiedad correspondiente días después.

También con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculos para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Conforme al nuevo artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en toda operación de agrupación de fincas debe aportarse y la inscripción habrá de contener, necesariamente, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. También se ha reiterado innumerables veces 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 resulta claramente justificadas en la calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción del exceso por coincidir dicho exceso con determinadas fincas inscritas a favor del mismo demandado, que se identifican con total precisión en la calificación, incluyendo planos identificativos de la situación de las fincas afectadas.

Por todo lo expuesto es necesario obtener el consentimiento del titular de las fincas afectadas por la rectificación de superficie que pretende inscribirse sin que pueda presumirse dicho

consentimiento, como pretende el recurrente, por el hecho de que se trate de fincas del mismo demandado y éste se allanase a la demanda o que ésta se refiriese a la totalidad del edificio existente sobre el inmueble.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6331.pdf>

### III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Cullera

#### **COSTAS: DESLINDE**

La segunda nota de calificación (de fecha 5 de diciembre de 2017) 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 (que incluye la Orden Ministerial de aprobación del deslinde) para subsanar el apreciado en la primera nota.

Conforme al artículo 31 del Reglamento y con el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se contempla la doble hipótesis de que la finca que conforme al deslinde aprobado pertenezca al dominio público marítimo-terrestre esté previamente inmatriculada o no lo esté. En este segundo caso se prevé que la resolución de aprobación del deslinde es título suficiente para la inmatriculación de la finca (como bien de dominio público) a favor de la Administración. En el primer caso, es decir cuando la finca declarada por la resolución de aprobación del deslinde como demanial esté previamente inmatriculada, en el caso de que dicha inmatriculación no se haya practicado a favor de la propia Administración y como bien de dominio público marítimo-terrestre, procederá la rectificación de las situaciones jurídico-registrales contradictorias con el deslinde, rectificación que deberá tener lugar en «la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente».

Dado que en el caso objeto del presente expediente el deslinde fue aprobado por Resolución de 27 de octubre de 2010, fecha anterior a la entrada en vigor de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, la regulación de la rectificación de las situaciones registrales contradictorias con el deslinde aprobado se rigen por las previsiones que al respecto se contenían en el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprobó el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (posteriormente derogado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre).

Según afirma el registrador en su informe, la citada comunicación de 11 de febrero de 2011, junto con su documentación complementaria incluida la orden de aprobación del deslinde y planos complementarios, se presentaron en el Registro el día 15 de febrero de 2011, bajo el asiento de presentación 466 del Diario 60, y fue objeto de calificación negativa el 3 de marzo siguiente, sin que dicha calificación fuera objeto de recurso alguno, decayendo el citado asiento de presentación por el transcurso del plazo de vigencia del mismo, agotada la oportuna prórroga. En cuanto a las comunicaciones precedentes (sobre comunicación de listados de titulares y de solicitud de anotaciones preventivas), como señala asimismo el registrador en su informe, fueron objeto de sus correlativos procedimientos registrales autónomos, sin que, una vez agotados los mismos sin llegar a causar las anotaciones preventivas entonces

interesadas, quepa ahora alterar las bases documentales que deben delimitar el ámbito de la calificación, que no son otras que la documentación ahora presentada (no las presentadas en fechas pretéritas con ocasión de anteriores procedimientos registrales) y los asientos vigentes del historial registral de la finca al tiempo de emitirse la calificación ahora combatida. Ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador. En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación con documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación ni a asientos registrales que o bien hubieran caducado o bien no hubieran llegado a practicarse a la fecha de la calificación recurrida, por el mismo fundamento que no pudieron tomarse en consideración en la propia calificación.

Es igualmente reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. por todas, Resolución de 23 de enero de 2017) que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

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, y en este sentido -como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva- debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. 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 -artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas- y la propia potestad administrativa de autotutela.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse. No obstante, en los casos de error, si este proviene de la tramitación de un expediente administrativo, cabría admitir en principio la rectificación del expediente que dio lugar a la resolución administrativa que sirvió de título inscribible, siempre que se realice a través del cauce legalmente determinado al efecto. No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

### III.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Valladolid n.º 6**

#### ***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TRACTO ABREVIADO EN LOS CASOS DE DERECHO DE TRANSMISIÓN***

Estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

En cuanto al citado requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido. En estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador.

El penúltimo párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas». Según la doctrina, este párrafo está haciendo referencia al derecho de transmisión. En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado en parte esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisor. Esta misma tesis ha seguido la doctrina de este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 26 de marzo y 11 de junio de junio de 2014, y más recientemente de 26 de julio de 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018.

Con base en lo expuesto queda justificado el tracto abreviado sin necesidad de otorgamiento de ninguna otra escritura.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6333.pdf>

### III.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Palma de Mallorca n.º 1**

#### ***SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA Y APLICACIÓN ANALÓGICA DEL ART. 28 DE LA LEY DEL SUELO***

A la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha en que la legislación aplicable no exigía licencia para la misma o que, exigiéndola, no resulta acreditada,

pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, esta Dirección General ha sostenido 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. Por ello, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia -cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006- o un pronunciamiento judicial en tal sentido -vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010-, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad.

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. Pero la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha. Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo - norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

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. Como se ha señalado anteriormente, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo a los actos de parcelación en relación con la norma registral temporalmente aplicable al tiempo de la presentación en el Registro de la escritura de segregación, 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.

Respecto de las alegaciones del notario relativas al carácter urbano de la finca, lo que a su juicio resulta acreditado por la certificación catastral, se reitera lo manifestado por esta Dirección General en Resolución de 19 de febrero de 2018, en el sentido de afirmar que la condición urbana o rústica de una finca depende de la normativa que se tenga en consideración en orden a su aplicación al caso concreto. La existencia de parcelas catastrales urbanas identificadas dentro de la finca descrita como rústica, por la existencia de distintas edificaciones, no obsta a la posible clasificación de la misma enteramente como suelo no urbanizable o, en la terminología de la Ley 19/1995, como finca rústica, justificando por ello la aplicación de tal normativa. 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. En caso contrario, las dudas de identidad que pueda oponer, de acuerdo con la normativa específica, artículo 45 de la Ley del Catastro, deben ser expuestas motivadamente en la nota de calificación.

En resumen, no cabe confundir la naturaleza con que se describe la finca en el título conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, 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 artículo 9, y que, como se ha expuesto, puede coincidir o no con aquélla, aunque ambas puedan hacerse constar en el asiento.

Afirmada la naturaleza rústica de la finca, mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995. En el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la vulneración de la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse acumulativas, como confirma la propia legislación urbanística aplicable en su artículo 32 -cfr. también las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012-.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6871.pdf>

### III.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

#### **Registro de Palma de Mallorca n.º 1**

#### **SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA Y APLICACIÓN ANALÓGICA DEL ART. 28 DE LA LEY DEL SUELO**

A la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha en que la legislación aplicable no exigía licencia para la misma o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, esta Dirección General ha sostenido 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. Por ello, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia -cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006- o un pronunciamiento judicial en tal sentido -vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010-, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad.

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. Pero la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha. Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo - norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

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. Como se ha señalado anteriormente, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo a los actos de parcelación en relación con la norma registral temporalmente aplicable al tiempo de la presentación en el Registro de la escritura de segregación, 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.

Respecto de las alegaciones del notario relativas al carácter urbano de la finca, lo que a su juicio resulta acreditado por la certificación catastral, se reitera lo manifestado por esta Dirección General en Resolución de 19 de febrero de 2018, en el sentido de afirmar que la condición urbana o rústica de una finca depende de la normativa que se tenga en consideración en orden a su aplicación al caso concreto. La existencia de parcelas catastrales urbanas identificadas dentro de la finca descrita como rústica, por la existencia de distintas edificaciones, no obsta a la posible clasificación de la misma enteramente como suelo no urbanizable o, en la terminología de la Ley 19/1995, como finca rústica, justificando por ello la aplicación de tal normativa. Ha de considerarse, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y gráfica 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. En caso contrario, las dudas de identidad que pueda oponer, de acuerdo con la normativa específica, artículo 45 de la Ley del Catastro, deben ser expuestas motivadamente en la nota de calificación.

En resumen, no cabe confundir la naturaleza con que se describe la finca en el título conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, 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 artículo 9, y que, como se ha expuesto, puede coincidir o no con aquella, aunque ambas puedan hacerse constar en el asiento.

Afirmada la naturaleza rústica de la finca, mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la

de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995. En el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la vulneración de la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas, como confirma la propia legislación urbanística aplicable en su artículo 32 -cfr. también las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012-.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6872.pdf>

### III.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Sevilla n.º 2**

#### ***HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN***

La hipoteca unilateral una vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Se crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación.

Es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 4 de abril de 1991, 23 de octubre de 2008 y 4 de marzo de 2010) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6873.pdf>

### III.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Cartagena n.º 3**

#### ***ARRENDAMIENTO URBANO: DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO Y PRÓRROGAS***

Señala la registradora, como primer defecto, que no se establece una duración determinada del contrato ya que aun previendo una duración de cincuenta y cinco años, se establece

que el arrendatario puede en cualquier momento resolver el contrato, de manera que su vigencia queda al arbitrio de su voluntad, lo que colisiona con el artículo 1256 del Código Civil. El artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. En consecuencia, la resolución unilateral del contrato no es absolutamente libre por lo que su vigencia no queda al arbitrio de la voluntad del arrendatario. Por lo tanto, debe revocarse este defecto señalado.

En el contrato, se ha pactado que las partes pueden prorrogarlo por período de igual duración al pactado, salvo que cualquiera de ellas decida darlo por terminado, avisando a la otra por escrito con dos meses de antelación. Ciertamente que como alega el recurrente, la interpretación de la expresión «las partes podrán prorrogar el presente contrato», supone una confluencia de voluntades, lo que excluye cualquier imposición de una a la otra y por lo tanto conlleva el carácter potestativo y no forzoso de la prórroga, y en consecuencia, no implica el carácter indefinido del contrato.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6874.pdf>

### III.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Mazarrón

#### **HIPOTECA: LIBERACIÓN DE UNA DE LAS FINCAS AFECTADAS CUANDO LA FINCA MATRIZ SE HA DIVIDIDO SIN DISTRIBUIR LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA**

Con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11 de enero de 2016 y 17 de enero y 31 de agosto de 2017) según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculos para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

Entrando en el fondo de la cuestión debatida en este recurso, hay que recordar que, como ha señalado este Centro Directivo (por todas, vid. Resolución de 15 de junio de 1993), en principio, queda prohibida en nuestro Derecho la constitución de hipotecas solidarias. Este rechazo de las hipotecas solidarias sufre, no obstante, una excepción (determinada por la necesidad de mantener indemne al acreedor frente a los actos relativos a la finca hipotecada, en los que no interviene -vid. artículo 405 del Código Civil-) en el caso de división o segregación de la finca hipotecada realizada unilateralmente por su propietario, sin acordar con el acreedor la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las diversas fincas resultantes. Resulta entonces que un mismo gravamen hipotecario afecta a las diversas fincas resultantes de tal modo que el acreedor hipotecario puede, a su elección, exigir «la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez» (cfr. artículo 123 de la Ley Hipotecaria), al modo que el acreedor puede dirigirse contra cualquiera de los deudores solidarios o contra todos ellos simultáneamente (cfr. artículos 1084, 1144 y 1837 del Código Civil).

El acreedor puede, si quiere, renunciar a sus derechos sobre cualesquiera de las diversas fincas. Pero esta renuncia no puede tener, sobre esa finca, como efecto la cancelación de un

derecho real -el de hipoteca- que, por lo dicho y mientras la hipoteca subsista sobre las demás fincas, no solo confiere facultades al acreedor, sino también a los demás dueños (por analogía, el artículo 1146 del Código Civil). Para la liberación de una de las fincas y cancelación parcial de la hipoteca total, se requerirá «además del consentimiento del acreedor, la conformidad de los que en el Registro aparezcan como adquirentes, con posterioridad a la constitución de la hipoteca, de las fincas procedentes de la división de la primitiva, a excepción de los dueños de aquellas cuyo gravamen sea totalmente cancelado, ya que, en caso contrario, por el juego de la solidaridad resultante de los artículos 122 y 123 de la Ley Hipotecaria, puede concentrarse el gravamen en forma arbitraria e incluso desproporcionada, sobre alguna finca, con evidente perjuicio de su titular».

En el caso de la escritura de compraventa con subrogación, en cuyo otorgamiento intervienen las tres partes citadas, las operaciones formalizadas y consentidas, son, además de la compraventa y de la posterior novación de la hipoteca, la subrogación del comprador en la obligación personal garantizada por la hipoteca con correlativa liberación del vendedor, efecto contractual que se suma al efecto legal generado automáticamente por la propia venta consistente en la subrogación del adquirente en la responsabilidad real derivada de la hipoteca, conforme al artículo 118, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria. Para liberar dicha finca de tal responsabilidad ha sido preciso otorgar la posterior escritura de cancelación, cancelación sin la cual el dueño de la misma está en relación con la obligación personal garantizada en una situación similar a la del hipotecante por deuda ajena o a la del tercer poseedor que haya adquirido la finca gravada sin subrogarse en dicha obligación. En tales casos, al comprador que ha devenido propietario del resto de la finca matriz, y que se ha subrogado en la total obligación personal garantizada por la hipoteca, le resulta ya indiferente que el derecho real de hipoteca siga recayendo o no sobre la finca segregada. El único perjuicio o merma patrimonial derivada de la cancelación es el que sufre el banco acreedor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6875.pdf>

### III.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Caldas de Reis

#### ***SENTENCIA QUE DECLARA LA NULIDAD DE UNA INSCRIPCIÓN: EFECTOS RESPECTO DE LAS INSCRIPCIONES POSTERIORES***

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

Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública u otro título formal en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores (y que, en su caso, no fue objeto de anotación preventiva de demanda

de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos), no puede determinar su cancelación automática.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores - cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos- es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento y que hayan sido vencidos en dicho procedimiento, lo que en este caso no ha tenido lugar en relación con la entidad titular de la concesión administrativa inscrita bajo la inscripción 2.ª de la finca litigiosa, pues si bien, como se ha dicho, fue llevada al procedimiento al extenderse contra la misma la demanda que principió el procedimiento, sin embargo el resultado de éste en relación con dicha entidad fue su absolución con desestimación de todas las pretensiones contra la misma.

Congruentemente con la doctrina sentada por el TS, este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 1926 y 22 de diciembre de 1933), ha afirmado, ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998 que 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 de aquel principio 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.

Partiendo de la base de la inviabilidad jurídica de proceder a la cancelación, en las circunstancias y términos señalados, de la inscripción 2.ª de concesión administrativa a favor de su actual titular registral, de tal premisa se desprende igualmente la consecuencia de la imposibilidad de proceder a la anulación y cancelación total de la inscripción 1.ª de dominio de la finca, con correlativa desinmatriculación de la finca (pues sin prejuzgar ahora sobre la virtud inmatriculadora que a determinadas concesiones administrativas reconoce el artículo 301 del Reglamento Hipotecario, ello sólo es posible vinculando tales concesiones a fincas concretas -vid. artículo 31 del Reglamento Hipotecario-, condición que en este caso no se cumpliría), lo que lleva a afirmar la improcedencia de estimar el recurso y la procedencia de confirmar la calificación de la registradora de la Propiedad.

A fin de preservar la intangibilidad de los derechos de los titulares de los derechos reales (en este caso los derechos de la entidad concesionaria) no afectados por la nulidad de la titularidad dominical a través de la que se inmatriculó la finca, la cancelación de ésta se acompañe simultáneamente de la inscripción del título dominical que haya vencido en el pleito en que se declaró la nulidad del inscrito. Situación a la que resulta aplicable el criterio de la citada Resolución de 24 de febrero de 2001 previendo como solución, hasta el cumplimiento de tal requisito, la de la inscripción de la nulidad de la titularidad dominical previamente inscrita (sin formal cancelación del asiento inmatriculador) «a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dicha inscripción»; solución a la que, como se ha indicado, se acogió la registradora en el caso objeto del presente expediente.

### III.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Iznalloz

#### **INMATRICULACIÓN: APLICACIÓN DE A NORMATIVA DE UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO**

Una de las modificaciones más importantes que introduce la Ley 19/1995, de 4 de julio, norma actualmente vigente, es la revisión del sistema de retracto de colindantes contenido en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, para sancionar con nulidad el fraccionamiento de fincas cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. El nuevo régimen se disciplina en los artículos 23 a 27 de la Ley. La Sala Civil del Tribunal Supremo ha declarado que la sanción de nulidad establecida por el artículo 24.2 citado «se postula con carácter absoluto e insubsanable».

Es conocida, por otra parte, la polémica doctrinal y jurisprudencial relativa a la aplicabilidad de la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958, antes referida, a las Comunidades Autónomas que no han fijado de modo especial la superficie de las unidades mínimas. En el caso de Andalucía, el auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 7 de marzo de 1996, resolviendo un recurso gubernativo, se refiere de modo concreto a la vigencia de la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958. Posteriormente, la Junta de Andalucía ha venido a dictar la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo rural y Actuaciones Estructurales, por la que aprueba provisionalmente las superficies mínimas de cultivo en su ámbito territorial, para despejar las dudas planteadas sobre la vigencia de la citada Orden Ministerial, y que es actualmente de aplicación en dicha Comunidad.

El artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como se ha expuesto, establece que el registrador remitirá copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y como expresa la Resolución de esta Dirección General de 10 de enero de 2017, si la Comunidad Autónoma, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que el interesado pueda obtener un pronunciamiento diferente de la Administración sobre la procedencia de las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, mediante la presentación de alegaciones o pruebas complementarias en el seno del procedimiento administrativo iniciado por la comunicación registral, o mediante los recursos pertinentes, o incluso, mediante nueva presentación del documento en el Registro de la Propiedad, actuando de nuevo como previene el citado artículo 80 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario.

Ciertamente, cabe reconocer, como apunta la recurrente, que tanto la normativa sustantiva como la registral en materia de unidades mínimas de cultivo se refieren a los actos de segregación o división de fincas rústicas, sancionando la nulidad de aquellos que se realicen con vulneración de la unidad mínima fijada por la norma. Por tanto, en principio, no pueden considerarse aplicables tales normas a otros actos o negocios jurídicos, singularmente la transmisión de propiedad, aunque tengan por objeto fincas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo. No obstante, la propia normativa sustantiva permite justificar la aplicación de su régimen prohibitivo no sólo a los actos formales de división o segregación, sino a todos «los actos o negocios jurídicos,

sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas en contravención de la unidad mínima». En consecuencia, conforme a una interpretación sistemática de la normativa específica y el régimen jurídico básico del suelo rural, cabe afirmar la aplicabilidad de la norma sustantiva y el precepto en sede registral, artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, a cualquier acto o negocio jurídico, sea cual sea la forma jurídica que adopte, en cuya virtud se produzca una división o segregación de finca rústica que dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo correspondiente.

Aplicando esta doctrina al supuesto de calificación registral de la inmatriculación de fincas rústicas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo, el registrador deberá iniciar el procedimiento descrito en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, norma registral aplicable al tiempo de la presentación, cuando de los títulos públicos presentados, con independencia de su fecha, y de la consulta al Catastro resulte fehacientemente que la finca que se pretende inmatricular procede de otra mayor, aunque no se formalice documentalmente una división o segregación. Fuera de este supuesto, procederá la inmatriculación de finca rústica de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo sin que quepa iniciar el procedimiento señalado, y no cabe admitir a estos efectos las meras sospechas o conjeturas o la exigencia de una prueba del hecho negativo de que «no se ha formado por división o segregación de otra mayor».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6877.pdf>

### III.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Torrevieja n.º 3

#### **RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO**

#### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE**

No puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de la escritura de ratificación y adjudicación parcial de herencia que no se presentó en el momento de la calificación impugnada es suficiente para la subsanación del defecto referido, pues el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguarda judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguarda de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6878.pdf>

### III.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

**Registro de A Coruña n.º 1**

#### ***SUSTITUCIÓN EJEMPLAR: EFECTO DEL TESTAMENTO OTORGADO POR EL INCAPAZ ANTES DE SER INCAPACITADO***

El Tribunal Supremo ha entendido que la sustitución ejemplar comprende todo el patrimonio del sustituido y no sólo los bienes y derechos dejados a éste por el sustituyente. Según la Sentencia de 14 de abril de 2011, «la sustitución tanto pupilar como ejemplar, comprende el patrimonio entero de sustituido –hijo menor o incapaz– y no sólo el recibido del sustituyente, lo cual podría hacerse sencillamente mediante la sustitución fideicomisaria. El alcance amplio del contenido de la sustitución ejemplar ha sido mantenido por la sentencia, la primera, de 6 de febrero de 1907, que es reiterada por la de 26 de mayo de 1997 (...). Esa misma regla es la establecida en el artículo 425-10 del Código civil de Cataluña.

La cuestión central que se debate en este expediente es si el testamento otorgado por la sustituida antes de ser judicialmente incapacitada –anterior también al otorgado por la sustituyente– impide o no la eficacia de la sustitución ejemplar. Se trata de una cuestión que no está prevista en la regulación del Código Civil. Y en la doctrina no existe una opinión unánime.

En el presente caso, la concreta cuestión planteada puede solventarse atendiendo a la «ratio» del precepto legal examinado y a su interpretación lógica y sistemática: si conforme al testamento otorgado por la sustituida en el año 1979, antes de su incapacitación en 1990, instituyó heredera a su madre, sustituida para el caso de premoriencia por su tía carnal, y ninguna de éstas ha sobrevivido a la testadora, debe entenderse que al fallecimiento de ésta no existe testamento (vid. artículo 912.3.º del Código Civil, según el cual la sucesión legítima tiene lugar cuando el heredero muere antes que el testador) a los efectos de la entrada en juego de la sustitución ejemplar ordenada en el testamento de la madre. Por ello, esta institución por vía de sustitución debe reputarse plenamente eficaz.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7104.pdf>

### III.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Madrid n.º 32**

#### ***HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EX ART. 82 LH***

En el supuesto al que se refiere este recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia mediante la cual se solicita, conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación por caducidad de una hipoteca constituida en garantía de un préstamo, destinado a financiar la construcción y venta de un edificio en régimen de propiedad horizontal en Madrid.

Aun siendo correctas las afirmaciones vertidas en su nota de calificación e informe por la registradora de la Propiedad, en especial la de la necesidad de constancia registral del «dies a quo» (vid. Resolución de 30 de junio de 2011), es necesario analizar el alcance de todas las

estipulaciones concurrentes en este supuesto concreto. Si el plazo máximo de amortización del préstamo, correspondiente al promotor, respecto de las fincas que no se hubieren vendido es de catorce años desde la fecha de la escritura de constitución de hipoteca, es razonable entender que para las que hubiere vendido, dicho plazo de amortización, correspondiente a los adquirentes, será de diez años desde la fecha de la escritura de compraventa. Esta interpretación viene reforzada, como se ha señalado anteriormente, porque en la estipulación sexta, la entidad acreedora anticipa su consentimiento para que la transmisión de las fincas por parte del promotor, que no se condiciona en modo alguno, implique automáticamente la subrogación de los distintos adquirentes en el cumplimiento de la obligación personal garantizada con la finca que cada uno compre, claro está, si esa es su voluntad.

En el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca la caducidad del asiento tendrá lugar a los veintiún años de su fecha: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (artículo 128 de la Ley Hipotecaria) más el año añadido por el citado párrafo del artículo 82 (vid. Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). En consecuencia, en el presente supuesto, y a la vista de los datos obrantes en el expediente, debe entenderse que no concurre el presupuesto temporal de la caducidad solicitada o extinción legal, pues aun admitiendo que el «dies a quo», o día inicial del cómputo, es el 21 de enero de 1988 (fecha de la escritura de compraventa) y que la última amortización debería verificarse el 21 de enero de 1998; al tener que añadir a dicho plazo veintiún años, resulta que la fecha real de caducidad de la inscripción de hipoteca tendrá lugar el día 21 de enero de 2019, por lo que no ha transcurrido el plazo de caducidad exigido por el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7105.pdf>

### III.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4**

#### ***HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EX ART. 82 LH***

Para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). O bien el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7106.pdf>

## III.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

Registro de Madrid n.º 9

**RECURSO GUBERNATIVO: PROCEDIMIENTO**

**ASIENTO DE PRESENTACIÓN: INADMISIBILIDAD DE APORTACIÓN DOCUMENTO PÚBLICO POR COMPARECENCIA DE PERSONA DISTINTA DEL PRESENTANTE DEL DOCUMENTO CALIFICADO**

**REPRESENTACIÓN: SUBSISTENCIA DEL PODER**

Conforme al art. 326 de la LH no han de ser tenidos en consideración en este trámite los diversos documentos que el recurrente acompaña a su escrito. El registrador sólo debe y puede trasladar el recurso del interesado al notario, autoridad judicial o funcionario que expidió el título. Por tanto, no pueden tenerse en cuenta las manifestaciones que ha vertido la persona destinataria de dicho traslado improcedente y que constan en el escrito que el registrador ha incorporado al presente expediente.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. De lo que se sigue, en el caso del presente recurso, que si una mera instancia adolece de falta de forma adecuada para provocar la práctica de asiento registral alguno -ni siquiera el de presentación-, con mayor razón habrá de convenirse que esa atípica comparecencia reseñada al margen del asiento de presentación principal de cuya práctica da cuenta el registrador en la nota, menos aún podrá amparar la negativa al despacho del documento calificado, cual medida cautelar que solo en el correspondiente procedimiento judicial, de forma contradictoria, se podrá adoptar si proceden según las circunstancias del caso.

De haberse producido la extinción de la representación que sirvió de base al otorgamiento, podrían plantearse (obviamente en sede judicial) interesantes cuestiones que han sido abordadas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y sobre las que sigue existiendo una nada desdeñable controversia doctrinal. En este sentido, y sin que proceda ahora teorizar sobre la distinción entre poder y mandato, cabe hacer referencia a la problemática de la posible «ultraactividad» del poder. Las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2008 y de 13 de febrero de 2014 consideran que la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero. Todas estas son cuestiones de evidente interés y trascendencia, que bien pudieran planear sobre el caso del presente recurso, pero deben ser sustanciadas, en el procedimiento que corresponda, ante los tribunales, en cuyo seno, igualmente, podrán decretarse medidas cautelares, o de aseguramiento, que sin duda podrán tener el oportuno reflejo tabular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7107.pdf>

## III.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

Registro de Burgos n.º 4

**PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO Y PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD**

La distinción entre actos colectivos y actos individualizados sólo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal cuando se trata de supuestos como el presente; mientras que cuando se trata de actos individualizados se exige el consentimiento individual de los propietarios respectivos en aquello en que les afecte singularmente. Fuera de la especialidad del principio de consentimiento en relación con la forma de prestarlo en los actos colectivos, deben aplicarse los demás principios hipotecarios.

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) según la cual en los supuestos de modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, la misma no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado.

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7108.pdf>

### III.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Ibiza n.º 2

#### **SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA**

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. La falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento.

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 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 (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representa-

ción gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción.

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. 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.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. En el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del colindante catastral debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa de la porción segregada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7109.pdf>

### III.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Jerez de la Frontera n.º 3

#### *EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN ANTERIOR A LA LEY 13/2015: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA*

Debe decidirse en este expediente si es inscribible el testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación, acompañado de certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 24 de enero de 2008. Sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas; la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En particular, conforme al nuevo artículo 9.b), la inscripción en casos de inmatriculación debe contener la representación gráfica georreferenciada de la finca.

Aunque se parte siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la Propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros Registros u Oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos extremos. Si la certificación catastral aportada ofrece algunas dudas sobre un determinado dato, no hay inconveniente en que si el registrador puede acceder fácilmente a los datos del Catastro pueda tenerlos en cuenta. En definitiva, el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta.

En el caso de este expediente no es precisa siquiera una solicitud expresa del interesado para que pueda procederse a obtener la certificación catastral actualizada con las coordenadas, dado que el propio interesado ya aportó una certificación catastral totalmente coincidente con la descripción de la finca en el título, por lo que debe entenderse cumplido el principio de rogación.

Cuestión distinta, no planteada por el registrador en la calificación, es que, una vez obtenida la nueva certificación catastral, los datos catastrales actualizados no se correspondan con la descripción de la finca en el título. En tal supuesto habrá que estar a la doctrina que sentó este Centro Directivo en la Resolución de 12 de mayo de 2016, distinguiendo si las alteraciones catastrales sobrevenidas se deben a la modificación de la geometría de la parcela o a meras rectificaciones de los datos alfanuméricos de la certificación para su congruencia con la superficie gráfica.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7110.pdf>

### III.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Murcia n.º 3

#### **CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN TESTAMENTO: INTERPRETACIÓN**

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. La argumentación en que se fundamenta la calificación es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, por lo que procede entrar en el fondo del asunto.

Tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real. En consecuencia, se trata de determinar cuál es la voluntad de la testadora a través de la literalidad del testamento, y en este punto no parece que haya dudas de que la testadora deseaba adjudicar una parte indivisa de esa finca registral a uno de sus sobrinos, lo que repite en ambas cláusulas.

La interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. Así pues, la interpretación del testamento en caso de colisión de decisión entre los herederos, y a falta de albacea, contador-partidor o cualquier figura designada por el testador para ello, corresponde, en particular, a los tribunales de Instancia. Corresponde a los tribunales de Instancia interpretar el testamento y no al Tribu-

nal Supremo, si bien, excepcionalmente, cabe que nuestro Alto Tribunal revise la interpretación realizada.

Así pues, habiendo sido interpretado el testamento por el heredero único a falta de albacea que lo haga por caducidad de su cargo, y tratándose de una simple imprecisión terminológica, debe ser aceptada la interpretación realizada, sin perjuicio de recordar que de los artículos 859 y 860 del Código Civil, resultan las obligaciones que tienen todos los herederos -en este caso el heredero único- de entrega de los legados y del cumplimiento en este punto de la voluntad de la testadora.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7180.pdf>

### III.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Arganda del Rey n.º 1**

#### **BASE GRÁFICA: PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH**

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

Como ya señaló este Centro Directivo en Resolución de 7 de febrero de 2018, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción. A lo que debe añadirse que, tratándose de representación gráfica alternativa de la que resulta que no se respeta la delimitación del perímetro de la finca que resulta de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), es preceptivo proceder en la forma determinada por el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, según es doctrina reiterada de esta Dirección General.

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. 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. Conforme a lo anterior, la oposición planteada debe

suscitar una duda razonable en el registrador sobre la identidad de la finca registral respecto a la representación gráfica que pretende atribuírsele.

Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo de la Ley Hipotecaria), según ha quedado establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 29 de septiembre y 7 de noviembre de 2017, entre otras muchas.

Respecto a la consideración del recurrente que se refiere a la falta de acreditación ante la registradora de la condición de heredero del titular registral por quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento. Debe recordarse que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7181.pdf>

### III.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

#### **Registro de Ayamonte**

#### ***CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO***

La liquidación del régimen económico-matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar. Y es que el convenio regulador, otorgado directamente por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, al no constituir un documento público propiamente, no puede exceder de ese contenido tasado, por lo que en caso de extralimitarse (y sin influir en la validez y eficacia del acto de que se trate, naturalmente, siempre y cuando concurren los requisitos previstos en el artículo 1261 del Código Civil) deberían los interesados acudir a la escritura pública notarial.

Es cierto que este Centro Directivo ha manifestado reiteradamente que resulta admisible la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, pues aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones. En el régimen de separación es posible que la liquidación sea innecesaria (por no existir deudas pendientes o por su conversión en una comunidad ordinaria), pero puede ocurrir lo contrario cuando existe un patrimonio activo común que no se desea seguir compartiendo o deudas de las que no se desea seguir respondiendo.

Como es lógico, nada impide que en el convenio regulador de los efectos de la crisis matrimonial se liquide todo el haber de los esposos, aun cuando incluya bienes sujetos a diferentes regímenes matrimoniales, pero ello debe llevarse a cabo identificando la naturaleza, carácter y, en su caso, cuota de participación de los bienes inventariados, de modo que el haber resultante de cada cónyuge se ajuste a su participación en el haber conyugal conjunto. Esta circunstancia impide que en un caso como el planteado en este expediente pueda acceder al Registro la operación

de liquidación del haber conyugal fruto de las adquisiciones durante los referidos regímenes económico-matrimoniales de los interesados, dado que la confusión de bienes gananciales y de otros adquiridos en régimen de separación de bienes no permite comprobar si existe una formación de haberes adecuada y, por ende, si existen adjudicaciones sin título o con un título no identificado o incluso claudicante por un error cometido en la confección del título presentado a inscripción.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7182.pdf>

#### III.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Gijón n.º 5**

##### ***ASIENTO DE PRESENTACIÓN: CAUSAS PARA DENEGARLO***

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

El registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7184.pdf>

#### III.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Sarriá-Becerrea**

***CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS QUE GRAVAN LA FINCA VENDIDA EN FASE DE EJECUCIÓN***

***CALIFICACIÓN REGISTRAL: LÍMITES DEL ART. 100 RH  
FIRMEZA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES: NO ES UN REQUISITO PREDI-  
CABLE RESPECTO DEL MANDAMIENTO***

Este expediente ha de resolverse siguiendo el mismo criterio que ya se sostuvo en la Resolución de este Centro Directivo de 18 de noviembre de 2013 y que ha sido confirmado por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 21 de noviembre de 2017. El régimen jurídico aplicable para la enajenación de bienes del concursado gravados con hipotecas previas, viene determinado por el artículo 155.4 de la Ley Concursal. En la redacción actualmente en vigor del artículo 149.2 de la misma ley, se introduce un régimen especial si dicha enajenación se lleva a cabo como una unidad productiva. De ambos preceptos resulta con total claridad que cuando la transmisión se hace sin subsistencia de la garantía, se distingue según el precio alcance o no el valor de dicha garantía, siendo en este segundo caso necesario que presten su conformidad todos los acreedores con privilegio especial, o, si se trata de la enajenación de una unidad productiva, los acreedores de este tipo que representen el 75% del pasivo de esta naturaleza. De ambos preceptos resulta con total claridad que cuando la transmisión se hace sin subsistencia de la garantía, se distingue según el precio alcance o no el valor de dicha garantía, siendo en este segundo caso necesario que presten su conformidad todos los acreedores con privilegio especial, o, si se trata de la enajenación de una unidad productiva, los acreedores de este tipo que representen el 75% del pasivo de esta naturaleza.

La función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia, pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En el caso objeto de este expediente, aunque el párrafo añadido al mandamiento cancelatorio no es un ejemplo de claridad, no se puede obviar lo que resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017. El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia Provincial por entender que la registradora actuó correctamente al exigir que en el mandamiento de cancelación se hicieran constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal. Pero en ningún caso el Tribunal Supremo cuestiona la decisión de la Audiencia sobre el fondo.

Si en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiéndose que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

Tampoco puede sostenerse el criterio de la registradora respecto a la supuesta falta de firmeza del mandamiento objeto de calificación. Es cierto que para poder cancelar una inscripción en virtud de una resolución judicial es necesario que dicha resolución sea firme (artículos 1.3.º, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Pero tal requisito de firmeza solo es predicable de la resolución que constituye el título material inscribible, y no del mandamiento que se limita a trasladar esa resolución al Registro. Como sostiene este Centro Directivo en su Resolución de 6 de abril de 2016: «Resulta de la regulación del procedimiento civil (vid. artículo 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que el mandamiento es un acto de comunicación procesal dirigido a determinadas personas de cuya actuación depende la ejecución de resoluciones judiciales. Pero el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y así lo confirma el párrafo primero del artículo 257 de la misma Ley, pues

no contiene por sí mismo el título material del artículo 2 susceptible de modificar el contenido del Registro».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7185.pdf>

### III.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

**Registro de Valencia n.º 3**

#### ***PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y EXTENSIÓN***

Conforme al art. 326 de la LH a justificación sobre el interés legítimo alegado en el escrito del recurso, y que no tuvo a la vista la registradora al tiempo de emitir su calificación, no puede ser tenida en cuenta tampoco por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

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

La publicidad ha de ser para finalidades propias 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 o administrativas.

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. Este concepto de interés legítimo es un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. 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.

Además es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos. En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad, como se ha avanzado, no se llegaba a concretar la específica finalidad o motivo que justifique su interés legítimo para obtener la información registral solicitada. Concreción que, como ya se ha adelantado, sí formula en el propio escrito de recurso.

No obstante lo cual, y en aras del principio de economía procedimental, cabe indicar que es suficiente para satisfacer la finalidad pretendida, aun habiéndose denegado la publicidad respecto de los asientos ya cancelados, por los motivos que constan en dicha calificación y que guardan relación con la exigencia ya expuesta de que los datos proporcionados por la publicidad registral sean «adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido», conforme a los imperativos derivados de la legislación de protección de datos, que de forma extensa han quedado expuestas en los anteriores fundamentos de esta Resolución, pues no se vislumbra en qué forma la inclusión de los asientos cancelados sobre titularidad dominical y cargas ya canceladas y carentes de vigencia podrían ayudar a despejar las dudas planteadas.

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. Resoluciones de 25 de noviembre de 2016 y 21 de febrero de 2018, relativa al mismo supuesto de hecho objeto de la presente), 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7186.pdf>

### III.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

#### Registro de Igualada n.º 2

#### **HIPOTECA: CANCELACIÓN SOMETIDA A CONDICIÓN SUSPENSIVA**

Como cuestión procedimental previa, la diligencia acreditativa de cumplimiento de la condición autorizada por el notario y presentada por este con ocasión de la interposición del recurso no puede ser tenida en cuenta al amparo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

El registrador opone que la condición objeto de debate vulnera la prohibición del artículo 1115 del Código Civil. La propia literalidad de la norma (como acontece también respecto del artículo 1256 del mismo Código) y la gravedad de la sanción establecida han dado lugar a una interpretación restrictiva de la misma y a la habitual distinción entre las condiciones puramente potestativas, basadas en la pura arbitrariedad (pura condición de querer –«si volam», «si volueró»–), y las simplemente potestativas, en las que han de valorarse otros intereses e impulsos.

La condición que tiene por objeto la mera transmisión de una finca sin más matizaciones puede considerarse que depende en exclusiva de la voluntad del deudor, lo que supone dejar a su arbitrio la venta, lo que viene proscrito por lo dispuesto en los artículos 1256 y 1258 y es una condición puramente potestativa que está sancionada con la nulidad prevista en el artículo 1115 del Código Civil, dado que en esta clase de condiciones suspensivas falta el elemento necesario de incertidumbre no dependiente de la voluntad de uno de los contratantes. Sin embargo, en el presente caso la fijación de un plazo (breve) y un precio concreto para efectuar la transmisión determina que no cabe, por tanto, calificar de puramente potestativa la condición.

La Resolución de 27 de diciembre de 1945 se refirió a «una cancelación condicional de la última inscripción de dominio, que no debió hacerse, porque en buenos principios hipotecarios no parecen admisibles cancelaciones sujetas a limitación o condicionamiento, ya que los asientos de esta clase por su carácter absoluto, por su finalidad y por sus efectos, que no son otros de tachar,

borrar o dejar hipotecariamente sin vida los derechos inscritos, no consienten la simultaneidad de la extinción y la existencia». Más recientemente, este mismo Centro Directivo, en Resolución de 5 de diciembre de 2006, puso de relieve que «(...) nunca la cancelación de un asiento puede ser provisional o condicionada, dado su carácter definitivo (cfr. artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 524.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

A la vista de los anteriores pronunciamientos, cabe afirmar que, indudablemente, debe rechazarse que la cancelación de la hipoteca quede sujeta a condición resolutoria, pues el asiento de cancelación produce efectos extintivos absolutos (ya sea totales o parciales), como resulta de los artículos 76 y siguientes y 97 de la Ley Hipotecaria, poniendo fin irreversiblemente al reflejo registral del bien o derecho inscrito. Y lo mismo puede decirse de la renuncia al derecho de hipoteca sujeta a condición resolutoria. El tratamiento registral de la renuncia y cancelación de hipoteca sujeta a condición suspensiva no puede ser distinto. Los indicados efectos extintivos absolutos de la cancelación (cfr. artículos 76 y siguientes y 97 de la Ley Hipotecaria) y la irreversibilidad de su reflejo registral, determinan que no pueda admitirse una renuncia y cancelación de hipoteca condicionada suspensivamente.

Distinto sería el supuesto en que los interesados consientan no la cancelación de la hipoteca sino una mera novación de la misma sujeta a la expresada condición suspensiva. En tal caso ningún inconveniente habría en practicar la inscripción de tal novación condicionada, al amparo del artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7187.pdf>

### III.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)

#### **Registro de Palma de Mallorca n.º 6**

#### ***CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: ÁMBITO CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA***

La liquidación del régimen económico-matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar. Y es que el convenio regulador, otorgado directamente por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, al no constituir un documento público propiamente, no puede exceder de ese contenido tasado, por lo que en caso de extralimitarse (y sin influir en la validez y eficacia del acto de que se trate, naturalmente, siempre y cuando concurren los requisitos previstos en el artículo 1261 del Código Civil) deberían los interesados acudir a la escritura pública notarial. Este Centro Directivo ha manifestado reiteradamente que resulta admisible la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, pues aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones.

En el presente caso, al inventariarse los bienes objeto de liquidación y adjudicación, se parte del carácter ganancial de todos ellos, cuando alguno -al menos la finca adjudicada a la que se refiere la calificación registral- ha sido adquirido según consta en el Registro en régimen de separación de bienes, es decir, ajeno a la comunidad germánica. La única forma en que dicha inscripción pueda ser rectificadora es por medio de los mecanismos previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. A la vista de los datos obrantes en el expediente, y en concreto del texto del título presentado (convenio regulador), el presente caso quedaría subsumido dentro de la letra

d) del referido artículo. Si existió un error en el título de compraventa, al expresarse que estaban sujetos al régimen de separación de bienes si en realidad su régimen era de gananciales, ese error sería rectificable mediante el consentimiento de todos los que intervinieron en el negocio, conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pero para ello será necesario, al menos, que se declare el error que en su día se padeció, y, como consecuencia de ello, el asiento por practicar será la correspondiente inscripción de rectificación, que producirá los efectos que le son propios. A tal efecto, no es suficiente la mera alegación sobre el régimen económico-matrimonial que vierte la recurrente en el escrito de recurso. No habría inconveniente en que se reconociera al convenio regulador la virtualidad de servir de título apto para llevar a cabo la rectificación del Registro respecto del carácter privativo de la finca adjudicada.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7669.pdf>

### III.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)

#### **Registro de Infiesto**

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

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. La falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En cuanto a la solicitud de los recurrentes de acceder al contenido de las alegaciones, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente. Como ya se indicó en la Resolución de 14 de noviembre de 2016, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral. Tampoco pueden tenerse en cuenta las consideraciones que hace la registradora en su informe acerca de la justificación de las dudas de identidad, las cuales no figuran en la nota de calificación. 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/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7670.pdf>

### III.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Olivenza

#### **HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EX ART. 82 LH**

La nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia.

Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria. El que en su día se haya iniciado la ejecución directa de la hipoteca, no significa necesariamente que se haya producido el vencimiento anticipado de la totalidad de las obligaciones garantizadas. Del mismo modo, iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación.

Pero además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria ya que es indudable que el inicio de un procedimiento de ejecución no es sino una reclamación del acreedor, que conforme al artículo 1973 del Código Civil, produce dicha interrupción y conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación sólo podrá operar cuando no conste en el Registro dicha interrupción. La hipoteca que se comenzó a ejecutar -según refleja la nota de expedición de la correspondiente certificación de cargas- debe ser cancelada por transcurso del tiempo si han transcurrido los plazos que señala el mencionado párrafo quinto del artículo 82 de la ley Hipotecaria, contado desde la fecha en que dicha nota se extendió.

Deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber: Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipote-

ca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal; Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, se extienda la nota marginal. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente. No podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

A diferencia del artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, antes examinado, que tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, en cambio, el artículo 210 de la misma ley no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «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».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7671.pdf>

### III.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1

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

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. Es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

La registradora en la nota de calificación identifica hasta cuatro fincas registrales, fincas 25.433 (actual 1.083), 25.731 (actual 54.246), 25.732 (actual 7.661) y 25.733 (actual 8.562), además de la matriz de las mismas, finca 21.724, que pueden coincidir con la que se pretende inmatricular, expresando en dicha calificación una serie de circunstancias que determinan tales las dudas como son la localización, colindancia, procedencia de la misma finca matriz y procedencia de la misma titularidad. 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 (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»). En el presente caso, la registradora, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos. Debe recordarse también, como ya ha señalado este

Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación.

Cabe plantearse aquí como ya se hizo en la Resolución de 5 de mayo de 2016 (reiterada en otras posteriores, cfr. «Vistos»), si en casos como el presente, continúa o no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Tras la nítida desjudicialización de tales procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior artículo 201, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria. Lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7673.pdf>

### III.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Azepeitia

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: DERECHO A EDIFICAR SOBRE ELEMENTOS COMUNES**

La Ley de 6 de abril de 1999, sobre reforma de la Ley sobre propiedad horizontal, ha venido a recoger en el Derecho positivo, introduciendo el nuevo artículo 24, la figura del complejo inmobiliario privado. Se comprenden supuestos tales como las propiedades horizontales complejas (pluralidad de escaleras o portales sobre unos sótanos y bajos comunes), los centros comerciales con o sin viviendas en sus plantas superiores, los edificios encabalgados, las urbanizaciones privadas con viviendas unifamiliares, los conjuntos edificatorios en hilera, los conjuntos de viviendas pareadas, etc. Precisamente esta riqueza de situaciones ha provocado que la regulación legal sea conscientemente flexible y reconozca la existencia de muy diversos tipos de complejos inmobiliarios privados.

Se ha puesto de relieve, también, que en la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios. En el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se fijan igualmente los parámetros a qué atenerse para determinar cuándo una edificación ha de ser considerada como un conjunto inmobiliario privado, no exigiendo ya el destino a vivienda o local a que alude el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal.

El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y el vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. El artículo 24, que integra el Capítulo III de la ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que

se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común.

Así las cosas y por lo que se refiere al supuesto de hecho, la finca matriz aparece como una unidad, sujeta al régimen de propiedad horizontal e integrada por tres viviendas, como elementos privativos, así como por una serie de elementos comunes entre los que destacan un conjunto de suertes de tierra. Nada hay en el folio que permita sostener que el régimen jurídico de la finca es otro distinto al de la propiedad horizontal lo que determina la caracterización como elementos comunes de todos aquellos a los que no se les ha atribuido el carácter de privativos y, entre ellos, el suelo y el vuelo de la total finca. De las consideraciones que se han llevado a cabo con anterioridad resulta que la configuración del terreno como elemento común no impide en absoluto la atribución a la edificación ya construida o a la que se va a construir del carácter de elemento independiente del régimen de propiedad horizontal pues a tal esquema obedece la regulación legal, lo que excluye la necesidad de proceder a su previa desafectación.

El segundo defecto que resulta de la nota de la registradora hace referencia a la necesaria determinación de la cesión del derecho de edificación al nuevo titular. Ahora bien, la formulación del defecto viene determinada por la previa exigencia de desafectación del terreno y de su previa atribución por cuotas a los actuales titulares registrales como propiedad independiente. De haberse aceptado esta formulación, lo que no ha ocurrido, ciertamente debería exigirse la necesaria justificación de la atribución del título material que amparase la actividad edificatoria a favor de quien la ha llevado a cabo, de modo que el folio registral recogiese debidamente el tránsito desde una situación de comunidad a una de titularidad única a favor del edificante. La revocación del defecto anterior, empero, no priva a la nota de defectos de virtualidad pues aceptado por este Centro Directivo la posibilidad de declaración de obra nueva sobre una porción concreta del suelo común de una propiedad horizontal, es preciso justificar que lo edificado se inscriba a nombre de uno sólo de los titulares del régimen.

Sin perjuicio de que hubiera sido deseable una mayor precisión técnico jurídica en el documento, de su conjunto resulta que los titulares registrales de la propiedad horizontal, que agotan el conjunto de intereses involucrados, atribuyen a uno de ellos, a título gratuito, el ejercicio de la facultad de edificar sobre un elemento común que se concreta adecuadamente, facultad que se ejercita en el mismo acto y que da lugar a la declaración de la obra nueva terminada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7675.pdf>

### III.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Torrejón de Ardoz n.º 3**

#### ***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN PONDERADA DEL 671 DE LA LEC***

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

Sentado pues que puede y debe calificar el registrador si el efectivo importe de adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede ahora evaluar si en el presente caso, y puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores y se trata de vivienda habitual, la adjudicación debió realizarse por el 60% del valor de tasación, como sostiene el recurrente, o por la cantidad que se ha liquidado como debida al ejecutante por todos los conceptos, que en el presente caso es inferior al 70% pero superior al 60% del valor de subasta. En concreto, dicha cantidad debida equivale al 68,53% del valor de subasta de la finca. En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7874.pdf>

### III.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Aldaia

#### ***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NECESIDAD DE ANOTAR EL EMBARGO CUANDO SE SIGUE EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO***

Nada obsta para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la

Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental). La cuestión se centra en determinar si en este supuesto es preciso que se decrete el embargo de la finca hipotecada y se publique en el Registro de la Propiedad mediante anotación preventiva.

El embargo es un acto procesal mediante el que se afecta un bien concreto a las resultas del procedimiento en que se decreta con la finalidad de garantizar su resultado. Tratándose de bienes inmuebles el embargo se anota en el Registro de la Propiedad (artículo 42 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con la finalidad de hacerlo oponible a tercero (artículo 32 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 587 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), evitando que un adquirente de buena fe alegue su condición a fin de evitar las resultas del procedimiento (Resoluciones de 11 de septiembre y 21 de noviembre de 2006).

Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes (...)». Este mismo criterio ha sido defendido por esta Dirección General en Resoluciones de 10 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1999, recogidas en las más recientes de 14 de diciembre de 2015 y 1 de diciembre de 2017. Resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. Así lo consideró igualmente la Resolución de 23 de julio de 1999 que afirmó la necesidad de hacer constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo por la que publicaba la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario. Ahora bien, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7875.pdf>

### III.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Zaragoza n.º 13**

#### ***INMATRICULACIÓN POR EL 206 LH: NO ES APLICABLE ESTE PROCEDIMIENTO A LAS COMUNIDADES DE REGANTES***

Debe decidirse en este expediente si puede inmatricularse una finca en virtud de certificación de dominio expedida por una comunidad de regantes, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria. La norma recoge, por tanto, un medio especial para la inmatriculación de los bienes pertenecientes a la Administraciones Públicas, cualquiera que sea la naturaleza demanial o patrimonial de los mismos.

Como ha señalado esta Dirección General en la Resolución de 3 de mayo de 2016, la doctrina define a la comunidad de regantes como Entidades Administrativas, Corporaciones de Derecho Público. Por tanto las comunidades de regantes son entidades administrativas, esto es, como

parte de la Administración Pública Hidráulica. En grupo de las administraciones no territoriales se distingue entre la Administración institucional y la corporativa, y en este último subgrupo se inscriben las comunidades de regantes. Su consideración como verdaderas Administraciones Públicas ha sido muy debatida. La universalidad de los fines de los entes territoriales explica que tengan atribuidos por la Ley poderes públicos superiores, como el poder reglamentario, el tributario, el expropiatorio o, lo que resulta relevante para la resolución del presente recurso, la aptitud para ser titulares de bienes de dominio público, aptitud que no se puede predicar con carácter general de los entes no territoriales.

Dada esta conmixción y confluencia de intereses públicos y privados, esta sustracción al principio asociativo puro, y ese carácter legal de la constitución y regulación de estas Corporaciones se entiende que se haya polemizado largamente sobre si son o no verdaderas Administraciones Públicas. Como ha señalado la doctrina más autorizada, lo son «secundum quid», no por esencia y en su totalidad, sino en la medida en que ejercen funciones públicas atribuidas por la Ley o delegadas por la Administración a la que se encuentran vinculados. Por ello no puede afirmarse la existencia de un criterio legal de subsunción plena de las corporaciones en el concepto estricto de Administración Pública, y por ello ni sus fondos integran el Patrimonio Público, ni sus cuotas son exacciones públicas sujetas a la legislación tributaria, ni sus empleados están sujetos al estatuto funcional, ni sus actos son actos administrativos salvo en el caso de los producidos en el ejercicio de funciones públicas atribuidas o delegadas. Pero al propio tiempo, las concomitancias y vinculaciones de estas corporaciones con las Administraciones Públicas que las tutelan impiden que puedan ser sometidas al régimen común de las asociaciones.

Por todo lo expuesto hasta el momento, no pueden entenderse las comunidades de regantes incluidas en el concepto de Administración Pública ni de entidad vinculada a la Administración Pública, ya que, siguiendo la expresada doctrina del Tribunal Supremo, en esta última expresión debe entenderse comprendida únicamente la Administración Pública Institucional pero no la Corporativa, que queda excluida del medio especial que concede la Ley Hipotecaria para inmatricular los bienes inmuebles de que sean titulares tales Administraciones por la vía de la certificación de dominio que prevé el artículo 206 de la citada Ley.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7876.pdf>

### III.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2018)

#### **Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife**

#### **COSTAS: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO A TRAVÉS DEL REGISTRO**

Como cuestión previa, es preciso poner de relieve, una vez más, que este expediente no puede tener en consideración documentos que se alegan o aportan con el escrito de recurso y que no se pusieron a disposición del registrador al tiempo de la presentación.

La cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador en aquellos supuestos en que el dominio público costero no conste inscrito en el Registro de la Propiedad. Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016 y 27 de

junio de 2017), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección.

De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

En los que las citadas 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, la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección, así como la determinación de si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquéllas fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, Resolución de 23 de abril de 2018), lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres.

En el presente caso, el dato de que la finca invade el dominio público marítimo-terrestre resultaba inicialmente de la consulta realizada por la registradora a la Sede Electrónica del Catastro con ocasión de la primera presentación del título en el Registro. Nuestro Tribunal Supremo en Sentencias de la Sala Primera de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009, excluye el juego del principio de legitimación en relación con el dominio público. Este mismo criterio ha sido asumido por este Centro Directivo, que lejos de sostener una falsa antinomia entre la legislación hipotecaria y la legislación relativa al dominio público, ha defendido el carácter del Registro de la Propiedad como instrumento de protección del demanio. La protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito (como es el caso del presente expediente), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Finalmente, en relación con el alcance y eficacia de la sentencia del Tribunal Constitucional número 57/2016, de 17 de marzo, dictada en el recurso interpuesto por el Gobierno de Canarias sobre la Ley 2/2013, de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la Ley 22/1988, de Costas, por infracción de los artículos 9.3 y 14 de la Constitución, es lo cierto que la eficacia sustantiva y registral de dicho pronunciamiento está condicionada a la previa tramitación y aprobación del correspondiente expediente administrativo de desafectación, sin que la alegada pasividad de la Administración Pública responsable del ejercicio de dicha competencia pueda ser suplida por el registrador, prescindiendo de un acto administrativo formal y expreso de desafectación como requisito previo de inscripción, al efecto de desvirtuar la certificación de invasión del dominio público emitida por esa misma Administración. Doctrina que trasladada al presente caso ratifica el criterio mantenido en la calificación impugnada que, tras suspender la inscripción por los motivos que ya han quedado analizados y confirmados, añade que ello debe entenderse sin perjuicio de que «se llegara a tramitar el expediente administrativo que determinara la exclu-

sión de la zona marítimo-terrestre» de la finca debatida, en perfecta concordancia con la doctrina constitucional reseñada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/13/pdfs/BOE-A-2018-7949.pdf>

### III.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Vélez-Málaga n.º 1**

#### ***SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES***

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

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

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

Resumidamente, el artículo 160 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no ha derogado el artículo 234.2 del mismo texto legal, por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. No existe ninguna obligación de

aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave. No obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción. En todo caso el registrador podrá calificar el carácter esencial del activo cuando resulte así de forma manifiesta (caso, por ejemplo, de un activo afecto al objeto social que sea notoriamente imprescindible para el desarrollo del mismo) o cuando resulte de los elementos de que dispone al calificar (caso de que del propio título o de los asientos resulte la contravención de la norma por aplicación de la presunción legal).

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/14/pdfs/BOE-A-2018-8000.pdf>

### III.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Madrid n.º 11

#### *DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR: DURACIÓN*

Como recuerda la reiterada doctrina de este Centro Directivo 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 (del cónyuge a cuyo favor se atribuye) y el interés protegido por el mismo (el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia).

Desde el punto de vista patrimonial, el derecho al uso de la vivienda concedido mediante sentencia judicial a un cónyuge no titular tiene dos efectos fundamentales. Por un lado, tiene un contenido positivo, en tanto atribuye al otro cónyuge y a los hijos bajo su custodia el derecho a ocupar la vivienda. Por otro lado, impone al cónyuge propietario la limitación de disponer consistente en la necesidad de obtener el consentimiento del cónyuge titular del derecho de uso (o, en su defecto, autorización judicial) para cualesquiera actos que puedan ser calificados como actos de disposición de la vivienda. Esta limitación es oponible a terceros y por ello es inscribible en el Registro de la Propiedad (RDGRN de 10 de octubre de 2008)».

Este contenido patrimonial del derecho de uso, y la posibilidad de su acceso al Registro de la Propiedad, tienen como consecuencia que, con independencia de que se trate, como ya se ha señalado, de un derecho encuadrable dentro de la categoría de los derechos familiares, deban ser respetadas las reglas configuradoras de los derechos reales y los exigencias derivadas de los principios hipotecarios.

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 2015, reiterada por las de 17 de marzo y 21 de julio de 2016 y 19 de enero y 20 de junio de 2017, sostiene que

la atribución del uso de la vivienda familiar en el caso de existir hijos mayores de edad, ha de hacerse a tenor del párrafo 3.º del artículo 96 CC, que permite adjudicarlo por el tiempo que prudencialmente se fije a favor del cónyuge, cuando las circunstancias lo hicieren aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección. En consecuencia, puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar, cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales, si bien, resultarán de modo indirecto, y cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8051.pdf>

### III.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Navalmoral de la Mata

#### **TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE**

Como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

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

La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). La homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento.

Recientes Resoluciones de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 18 de mayo y 26 de julio de 2017) han admitido la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional

homologado por el juez, siempre que su objeto sea el propio de un convenio regulador (artículo 90 del Código Civil) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8052.pdf>

### III.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Lleida n.º 1**

#### ***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE***

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas respecto de las que se solicita la práctica de un asiento, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta de quien lleva a cabo la solicitud, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin que previa o simultáneamente se practique la inscripción a su favor en virtud de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que la finca que se solicita se inscriba a nombre de una sociedad de responsabilidad limitada, como consecuencia de un título de transformación, no se encuentra inscrita a nombre de la sociedad transformada sino a nombre de quienes afirman ser sus únicos socios. Como puso de relieve la Resolución de 11 de julio de 2016, hay que aclarar inmediatamente que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8054.pdf>

### III.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Tudela n.º 1**

#### ***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES AL DERECHO DECLARADO NULO POR SENTENCIA***

Es procedente recordar lo que ya se afirmó por este Centro Directivo en la Resolución de 3 de noviembre de 2017, que constituye el antecedente del caso objeto de este expediente. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad,

la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí 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 por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de derechos y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos que se haya mantenido vigente, no puede determinar su cancelación automática.

Es cierto que en el presente caso la sentencia y el auto de los que trae causa el mandamiento calificado tuvieron por objeto declarar la nulidad de una serie de inscripciones registrales. Ahora bien, si se tienen en cuenta las particulares circunstancias que concurren en este caso, puede concluirse que la decisión judicial de abrir un trámite de ejecución a instancia de parte, tuvo como objetivo evitar la indefensión de los titulares de las hipotecas afectadas por la orden de cancelación, dándoles la opción de alegar lo que a su derecho convenga, sin que los mismos hayan hecho uso de tal posibilidad procesal. Es precisamente a la vista de esta circunstancia cuando el letrado de la Administración de Justicia expide el nuevo mandamiento que ha dado pie a la calificación impugnada. Si, tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, el fundamento último del principio de tracto sucesivo, de acuerdo con lo que prevé el artículo 24 de la Constitución, es impedir la indefensión del titular registral, ha de considerarse que tal posibilidad de indefensión ha quedado descartada respecto de «Banco Popular Español, S.A.», «Bankia, S.A.» y «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A.», que son las tres entidades a las que se les concedió el oportuno trámite para realizar alegaciones en el proceso. Consecuentemente, procede estimar el recurso y admitir la cancelación de las hipotecas que ordena el mandamiento calificado, en tanto aparezcan inscritas a nombre de alguna de estas tres entidades.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8055.pdf>

### III.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Lepe

#### *EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA*

La registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de

modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral. Las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición, se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial.

Por tanto, en el marco del antiguo expediente de dominio el registrador sólo emitía su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refería la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En estos supuestos en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca. Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio. También se ha señalado como salvedad a tal regla general aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas.

En el presente caso la registradora pone de manifiesto en la calificación la omisión del trámite de expedición de certificación. Por tanto, al omitirse este trámite esencial, en ese momento procesal no se pudieron poner de manifiesto las dudas que ahora motivadamente esgrime y que, por esa misma razón, no han podido ser despejadas por el juzgador durante la tramitación del procedimiento. Por tanto, la única forma de lograr la inscripción de la rectificación pretendida será despejar tales dudas, acudiendo a alguno de los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria, una vez vigente la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los que cobra especial relevancia la representación gráfica de la finca, aportando una mayor certeza a la descripción del inmueble.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8141.pdf>

### III.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Caspe

**PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS**

**INMATRICULACIÓN: NO ES POSIBLE SI LA FINCA ESTÁ YA INMATRICULADA**

Debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria cuando se encuentra pendiente de despacho un título presentado anteriormente. La Resolución de 4 de julio de 2013 considera que en tal caso ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente y que resultó prorrogado. La calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad.

Una vez practicada la inscripción pendiente del título que se presentó con anterioridad, la finca cuya inmatriculación se pretende aparece ya inmatriculada a favor de otras personas, tal y como indica el registrador, procede la denegación de la inmatriculación en base a lo previsto en los artículos 20 y 205 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8142.pdf>

### III.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Igualada n.º 2**

#### ***SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA DEL DEMANDADO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN***

Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone que «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente) según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. apartado «Vistos»), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8143.pdf>

### III.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de San Sebastián de los Reyes n.º 2**

#### ***CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO PUEDE TENERSE EN CUENTA ASIENTOS DE PRESENTACIÓN YA CADUCADOS***

Como cuestión previa ha de aclararse que, aunque el recurrente dirige el recurso tanto contra la calificación inicial, como contra la del registrador sustituto, por lo que se refiere a la calificación sustitutoria, es necesario recordar la constante doctrina de esta Dirección General según la cual, a la vista de lo que dispone el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, queda constreñido el presente recurso a la nota de calificación denegatoria confirmada, según los estrictos términos en que aquélla se formuló.

La cuestión de fondo que debe resolverse en este expediente es si el registrador puede tener en cuenta, al calificar un documento, otro u otros que fueron objeto de un asiento de presentación que ya no está vigente. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Por esa misma razón, el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles. Una vez que ha caducado dicho asiento de presentación, no puede quedar condicionado el acceso de cualquier título que se presente con posterioridad al contenido de la sentencia que fue presentada y que no llegó a inscribirse, dejando transcurrir la vigencia de su asiento de presentación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8144.pdf>

### III.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Santiago de Compostela n.º 2

#### **TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN INSTADA POR UNA SOLA DE LAS PARTES**

Como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

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

La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). La homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar,

en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento.

Para que dicho acuerdo transaccional se convierta en título inscribible, será necesaria su transformación en documento público en el que intervengan prestando su consentimiento todas las partes. En consecuencia, no basta la intervención de uno de los interesados instando el acta. Más aún cuando la otra parte que no ha intervenido es la titular registral de las fincas afectadas. El que se haya cumplido con lo establecido en el Reglamento Notarial para tramitar un acta de protocolización permitirá la incorporación del documento judicial al protocolo notarial. Pero, si lo que se pretende es que el acto o negocio ingrese en el Registro de la Propiedad, resulta imprescindible el cumplimiento de todos los requisitos que la legislación hipotecaria prevé para salvaguardar las exigencias del principio de legalidad (artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria) y para garantizar la adecuada protección de los derechos reales inscritos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8145.pdf>

### III.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Toledo n.º 2

#### **OBRA NUEVA: EXIGENCIA DEL DEPÓSITO DEL LIBRO DEL EDIFICIO EN CASS DE AUTOPROMOTOR**

La Ley 13/2015, de 24 de junio, modifica el artículo 202 y en base a este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Partiendo de esta función del citado libro, ajena, en principio, al contenido estricto de la publicidad registral, el legislador de la reforma, aprovechando la propia dinámica de la institución registral, viene ahora a imponer como requisito de inscripción de la edificación, el archivo registral del libro, y facilitando, a su vez, su publicidad. El libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de su formalización y depósito.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, el artículo 7 del Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha, establece la obligación del promotor de formalizar el libro del edificio. Según la normativa autonómica aplicable indicada, no sólo no resulta norma alguna que exima del depósito previo en el Registro del libro del edificio para los supuestos de autopromoción, sino que la exigencia de tal depósito concuerda con las obligaciones del propietario previstas en la misma norma autonómica de tenerlo a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo, así como de las Administraciones Públicas o autoridades competentes.

En definitiva, en el caso de este expediente, dados los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del Decreto 81/2007, de 19 de junio, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, impiden excepcionar del requisito del depósito previo en

el Registro del libro del edificio respecto del supuesto de autopromoción, excepción, que a diferencia de lo que ocurre con otras exigencias (v. gr. seguro decenal) no está contemplada en ninguna norma.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8146.pdf>

### III.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Colmenar Viejo n.º 2

#### **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PROPIEDAD HORIZONTAL: ¿CUÁNDO ES EXIGIBLE LICENCIA?**

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa. Por tanto, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo. Y en el contexto de esta competencia hay que situar el artículo 53, letra a), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, relativo a la calificación de los títulos de constitución de régimen de propiedad horizontal, y de modificación del régimen ya inscrito.

De lo establecido en los arts. 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid puede deducirse sin dificultad que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, separadamente, tanto para los actos de parcelación, división o segregación, como para las obras de edificación y su ampliación, reforma, modificación o rehabilitación o cambio de uso, que así se declaren y pretendan acceder al Registro de la Propiedad. Ello se entiende sin perjuicio de la posibilidad de invocar el régimen particular del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

La Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2011, para un caso similar en la Comunidad de Madrid, afirmó que la división horizontal de la única vivienda existente en la finca en cuatro susceptibles de aprovechamiento independiente implica un cambio objetivo del uso de la edificación que necesita licencia de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151.1, por lo que su inscripción registral requiere la acreditación de su previa obtención conforme a lo dispuesto por el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. En el caso de ese recurso constaba en el Registro el carácter de vivienda unifamiliar de la que es objeto de división horizontal.

En el caso de este expediente resulta acreditada la antigüedad de las construcciones por certificación técnica, por lo que se cumple el plazo mínimo de cuatro años que resultaría exigible para la aplicación del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo en la Comunidad de Madrid –cfr. artículo 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo–. Sin embargo, no sólo se pretende la declaración de nuevas construcciones o la ampliación de las mismas, lo que estaría amparado

en el régimen del artículo 28.4 citado, sino la división horizontal «tumbada» de los elementos constructivos resultantes. La sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Novena), número 166/2016, de 18 marzo, después de afirmar que, en principio, en la propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte, no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno o suelo, ni derecho privativo alguno sobre el mismo.

De acuerdo con los fundamentos anteriormente expuestos, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción tanto para la declaración de nuevas construcciones, como para su división horizontal en la medida que suponga una alteración del uso de la edificación para pasar de una vivienda unifamiliar a otra de tipo colectivo, sea en la misma planta o en nuevas plantas. En el caso particular de este expediente cabe afirmar que la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, como demuestra la perfecta delimitación de patios de uso exclusivo de cada elemento privativo respectivo con salida propia e independiente a la vía pública, desvirtuando el concepto de elemento común esencial, indivisible e inseparable al que se refiere el artículo 396 del Código Civil. Se trata de una configuración que perfectamente puede equipararse a «cualesquiera otros actos de división de fincas» contemplados en la repetida previsión «in fine» del apartado a) del artículo 151.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación con el artículo 26.2 de la Ley estatal.

En conclusión, cabe admitir el acceso al folio abierto a la finca registral de las construcciones declaradas bajo el régimen del artículo 28.4 de la Ley de Suelo estatal, cuya antigüedad suficiente resulta acreditada. Pero no cabe afirmar lo mismo respecto a la división horizontal tumbada que se formaliza en dichas edificaciones, pues no cabe admitir en este caso, la configuración registral independiente de las mismas sin la oportuna licencia por suponer una división de suelo y no resultar aplicable tal régimen de acceso registral a los actos afectantes al suelo, particularmente en el ámbito de la legislación urbanística madrileña.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8476.pdf>

### III.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Lugo n.º 1**

#### **HERENCIA: TÍTULO DE LA SUCESIÓN INTESTADA**

En el presente supuesto, han renunciado todos los hijos de la causante que han sido declarados herederos en el acta notarial. Es aplicable al caso, por remisión de la Ley de derecho civil de Galicia –artículo 267–, el artículo 923 del Código Civil. En consecuencia, es acertada la calificación en el sentido de que es necesario completar el título sucesorio que tras la renuncia de los llamados en primer grado, precisa de una nueva notoriedad que determine quienes son los del grado ulterior vivos o en su caso los ascendientes o en defecto de todos estos, el cónyuge viudo.

El testamento –y lo mismo en el contrato sucesorio– responde tanto al concepto de título material como formal. En definitiva, el testamento determina el llamamiento del heredero (vocación) y también el título por el que se ofrece al mismo la posibilidad efectiva de aceptar o repu-

diar la herencia (delación). Distinto significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada. No constituye el título material de la sucesión intestada, pues dicho título es la Ley. Sólo puede considerarse título formal en cuanto sirve de vehículo documental para el acceso al Registro y prueba o justificación de la individualización en la persona del heredero atendiendo a los diferentes órdenes y grados de llamamiento. Así pues, el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, no es el título que determina la vocación o llamamiento ni la delación, sino que es un título de carácter formal y probatorio respecto a las circunstancias que individualizan al sucesor y que acreditan la inexistencia de testamento.

En el supuesto de este expediente, las circunstancias de hecho que deben concurrir para que el viudo pueda ser llamado como heredero intestado (artículo 945 del Código Civil) no han quedado acreditadas en el acta de notoriedad en que se declaró herederos a los tres hijos ni en otro documento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8477.pdf>

### III.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Cullera

#### **HERENCIA: CAUSANTE SOMETIDO AL DERECHO SUECO CON FALLECIMIENTO ANTERIOR A LA VIGENCIA DEL CÓDIGO DE SUCESIONES EUROPEO**

La resolución del recurso planteado incide, como único tema, en la prueba de la ley aplicable a una sucesión en la que el causante, de nacionalidad sueca, fallece siendo titular de bienes en España antes de la entrada en aplicación del Reglamento 650/2012. Por lo tanto, conforme al artículo 84 de la norma europea, su sucesión se rige por su ley nacional (artículo 9.8 del Código Civil), es decir por el Derecho sueco. Se dan en el supuesto ciertas circunstancias especiales. Éstas se refieren al consentimiento prestado por una de las herederas, ante notario alemán, a la adjudicación de los bienes en España a favor de sus hermanas y coherederas al darse por pagada con bienes en Suecia. También, respecto de la manifestación del ex cónyuge del difunto, quien se encontraba divorciado, conforme al cual en base a la propia legislación sueca, reconocía el carácter privativo de los bienes adjudicados, en cuanto alguno fue adquirido constante su matrimonio, sin atribuirse ninguna otra posición sobre la herencia.

En primer lugar, considera el registrador que no resulta acreditado que el inventario de bienes relictos expedido por la Agencia Tributaria de Kalmar, Suecia, sea el título sucesorio hábil en el Derecho sueco. El defecto no puede mantenerse. Dicho inventario, es obligatorio en el plazo de tres meses tras el fallecimiento del causante, bajo la responsabilidad de los sucesores, y es conforme al Derecho sueco (Código de Sucesiones Sueco 1958: 637 y aunque aquí, no relevante, SFS 2005: 435) el título sucesorio, siendo el eventual reparto de bienes posterior meramente facultativo.

El segundo defecto tampoco puede ser mantenido. Del documento, –otorgado ante notario alemán, traducido en su totalidad y apostillado–, resulta, sin duda alguna, el consentimiento de la otorgante a la adjudicación a sus coherederas de los bienes en España que se indican; así como una equivalencia funcional con un documento similar ante notario español, en los términos del artículo 56 de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil.

El último defecto asimismo debe ser revocado. Además de que el notario establece prueba cumplida de su posibilidad en Derecho sueco (conforme al Código de Matrimonios del Reino de Suecia 1987: 230) de consentir en la calificación de los bienes como privativos de su ex marido, no cabe en este acto –siendo la otorgante mayor de edad y capaz– ir más allá de sus propias manifestaciones formalizadas en España ante notario español, sin que resulte del expediente más interesados en la sucesión que las hijas del causante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8478.pdf>

### III.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Estepona n.º 1**

***SOCIEDAD DE GANANCIALES: NATURALEZA***

***ANOTACIÓN DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES ESTANDO LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA PERO NO LIQUIDADADA***

La Sentencia del mismo Tribunal de 17 de enero de 2018 establece que en la sociedad de gananciales, puesto que no surge una nueva persona jurídica, ambos cónyuges son titulares de los bienes comunes, pero los diversos objetos no les pertenecen proindiviso, sino que integran el patrimonio común, una masa patrimonial que pertenece a ambos cónyuges. Ambos cónyuges son los propietarios de cada cosa, de modo que el derecho de uno y otro, unidos, forman el derecho total, pero no son titulares de cuotas concretas sobre cada bien. También este Centro Directivo ha compartido en diversas Resoluciones citadas en los «Vistos» estas mismas conclusiones, y ha considerado que, ni en la fase en que la sociedad de gananciales está vigente, ni cuando ya está disuelta pero todavía no liquidada, corresponde a cada uno de los cónyuges, o a sus respectivos herederos, una cuota indivisa sobre cada bien ganancial, sino que el derecho de cada uno de ellos afecta indeterminadamente a los diferentes bienes incluidos en esa masa patrimonial, sin atribución de cuotas ni posibilidad de pedir la división material.

Teniendo en cuenta esta premisa, este Centro Directivo (vid., entre otras, la Resolución de 5 de julio de 2013) ha aclarado las distintas opciones que, para garantizar el principio de responsabilidad patrimonial universal, existen a la hora de anotar un embargo sobre un bien ganancial en el periodo que media entre la disolución de la sociedad de gananciales y su liquidación: a) el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058, 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); b) el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.ª, «in fine», del Reglamento Hipotecario); c) el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior. Y, en todo caso, lo que no cabe nunca es el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la

sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos.

En efecto, en el caso objeto del presente expediente, en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido por un cónyuge contra el otro se practica sobre un bien, que aparece inscrito a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, una anotación preventiva de embargo sobre la participación que como ganancial pudiera corresponder al ejecutado respecto de dicha finca. En el decreto de adjudicación se indica que se adjudica lo embargado, que es, según los hechos, un 50% de la finca. En definitiva, dado que lo que se adjudica en la resolución judicial calificada es la mitad indivisa del bien consorcial, y reiterando que eso no es posible durante la vigencia de la sociedad conyugal, ni tras su disolución y hasta su liquidación, no procede sino confirmar la nota de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8479.pdf>

### III.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Berja

#### *ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN*

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

Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

Por último, aunque –por hipótesis– la solicitud objeto de calificación hubiera podido ser objeto de asiento de presentación si hubiera reunido los requisitos necesarios para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto de la pretensión contenida en el recurso, debe recordarse que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8481.pdf>

## III.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Getafe n.º 1****CALIFICACIÓN REGISTRAL: CLARIDAD E INTEGRIDAD**

Como cuestión previa, en relación con las sucesivas calificaciones del registrador (como ya se ha señalado, el primer defecto invocado fue la invalidez de la operación, al que se añadió la necesidad de respetar el pretendido derecho de retracto del que, según el registrador, era titular la sociedad arrendataria, para finalizar con lo relativo a la existencia del concurso), debe recordarse que la calificación registral tiene que ser clara y completa. Clara, de modo tal que las partes del negocio puedan conocer sin dificultad la naturaleza y el alcance del defecto o de los defectos invocados. Y completa, de modo tal que todos los que existan se evidencien en la primera nota de calificación, sin dejar para las eventualmente sucesivas la identificación de otro u otros. El objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador y por el escrito de impugnación.

En relación con la situación de concurso de acreedores de la sociedad propietaria de la finca objeto de la pretendida permuta, es evidente que debe exigirse la intervención del administrador concursal (artículo 40.1 de la Ley Concursal) y, si el concurso se encontrase en fase común, debe exigirse igualmente la autorización del juez del concurso para transmitir la finca o la acreditación de la concurrencia de alguna de las circunstancias que excepcionaran la necesidad de esa autorización judicial (artículo 43 de la Ley Concursal).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8482.pdf>

## III.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Motril n.º 1****HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CUANDO CONSTA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS**

Como ha reiterado este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 8 de julio de 2013, 27 de octubre de 2015 y 21 de mayo de 2018), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y, consecuentemente, función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme.

Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad,

presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria. Del mismo modo, iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación. Es por ello que los arts. 131 LH y 688.2 LEC impidan la cancelación de la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución sin antes cancelar dicha nota.

Pero además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria. La Resolución de 27 de enero de 2014 (reiterada por la de 27 de octubre de 2015) estableció que para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:- Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca: en este caso vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca; - Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, se extienda la nota: no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8706.pdf>

### III.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Oviedo n.º 4**

***CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA***

***PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO: ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS HEREDITARIOS***

***REQUISITOS FISCALES: CIERRE REGISTRAL***

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

Como afirmó la Resolución de 1 de diciembre de 2006, en principio, el derecho hereditario no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y no un derecho en concreto sobre bienes determinados, en tanto no se lleve a efecto la partición, por lo que si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del

causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien (artículo 166.1.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario), no es posible la inscripción de la adjudicación de los derechos que al deudor pudiera corresponder sobre bienes concretos y determinados hasta realizar la partición de la herencia. En caso objeto del presente expediente no se ha llevado a efecto la partición de la herencia, ni se presentó al tiempo de la calificación copia auténtica de la escritura de aceptación de las herencias antes reseñadas.

No regula nuestra legislación hipotecaria (a diferencia de lo dispuesto en el artículo 20 párrafo quinto apartado 3 con relación a las ejecuciones en nombre de los herederos del ejecutado por deudas de éste) la inscripción de las adjudicaciones derivadas de los procesos de ejecución por deudas del heredero del titular registral. Pero debe entenderse que para la práctica de la misma deberá acreditarse, además de las circunstancias expresadas en el artículo 166 del Reglamento, la aceptación de la herencia por parte del heredero. Y siendo heredero único, aceptada la herencia, no se plantean las dificultades propias del llamado derecho hereditario in abstracto. Ahora bien, lo que sucede en el presente caso es que la condición de heredera única de la deudora contra la que se dirige el procedimiento de apremio (prescindiendo ahora del problema de la acreditación fehaciente de la aceptación) no resulta inequívoca.

Es doctrina con más de un siglo de antigüedad (en concreto, a partir de la Resolución de 2 de diciembre de 1897), que ni el Código Civil, ni la legislación especial, ni la Ley Hipotecaria exigen que la persona o personas instituidas nominativamente como herederos o nombrados legatarios en un testamento acrediten, para adquirir los derechos inherentes a esa cualidad, que el testador no dejó a su fallecimiento otros herederos forzosos. Pero siempre es necesario que resulte de la escritura atributiva de bienes hereditarios cuáles son los sujetos interesados en la herencia, y que —sin llegar a una prueba diabólica— se justifique o se refiera la inexistencia de otras personas que por llamamiento legal o testamentario pudieran tener algún derecho en la sucesión. En el presente caso se colige que no pudiendo dar por acreditada la no renuncia de la herencia de la titular registral por la citada coheredera ni, en consecuencia, la ineficacia de la sustitución vulgar ordenada en el testamento de aquella, no puede aceptarse la tesis de que estamos en presencia de un supuesto de heredero único.

Que no estamos en presencia de un supuesto de heredero único parecería ser igualmente la tesis de la Administración promotora del expediente de apremio pues lo que embarga, subasta y adjudica, como se ha dicho, no son fincas o cuotas indivisas concretas, sino «derechos hereditarios» que a la embargada pudieran corresponder sobre fincas concretas. Desde el punto de vista registral desde la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944, el derecho hereditario «in abstracto» en ningún caso es objeto de inscripción, sino únicamente de anotación preventiva.

Por otro lado, según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso; sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso a fin de obtener una nueva calificación. Además, como también ha recordado este Centro Directivo en bastantes ocasiones, no pueden admitirse en el Registro meras fotocopias o documentos no fehacientes, sino que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es imprescindible aportar documentos públicos originales.

Respecto de la acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales en relación con el I. de Sucesiones, no consta haberse incluido en las respectivas declaraciones/liquidaciones tributarias la finca objeto de la adjudicación en el procedimiento de apremio aquí debatida, ni haberse presentado a liquidación el mismo documento presentado a inscripción, por lo que el

defecto indicado no puede sino confirmarse. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone un verdadero cierre registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8708.pdf>

### III.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Valls

#### **TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE**

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 termino al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (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 caso objeto de recurso se ha llegado a un acuerdo transaccional entre las partes de un procedimiento ordinario de extinción de comunidad. Como ya se ha señalado, la transacción homologada por el juez constituye un título que lleva aparejada la ejecución (artículos 1816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello, tratándose de un acuerdo por el que se ejecuta la disolución de una comunidad ordinaria mediante la adjudicación de la finca inventariada, si ambas partes no procedieran voluntariamente a otorgar la correspondiente escritura, cualquiera de ellas puede solicitar la ejecución del mismo a través de lo establecido en los artículos 705 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las anteriores consideraciones no pueden quedar desvirtuadas por el hecho de que, como alega la recurrente, en la sentencia de divorcio se le atribuyera el uso y disfrute de la vivienda. Debe recordarse que no pueden tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación y que hayan sido aportados en el momento de interposición. La atribución del uso y disfrute de la vivienda contenida en la sentencia de divorcio aportada

con el escrito de impugnación nada predetermina sobre la adjudicación del pleno dominio de dicha vivienda de la que nada se expresa en el citado convenio regulador. Otra cosa es que se trate tanto de supuestos de convenio regulador como de acuerdo transaccional con contenido equiparable a un convenio regulador siempre que esté en íntima conexión con una situación de crisis matrimonial, de modo que del título presentado a inscripción resulte que la liquidación del régimen económico- matrimonial provenga de un proceso de nulidad, separación o divorcio (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8709.pdf>

### III.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de San Cristóbal de La Laguna núms 1 y 3

#### **SOCIEDAD DE GANANCIALES: NATURALEZA**

#### **ANOTACIÓN DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES ESTANDO LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA PERO NO LIQUIDADADA**

La Sentencia del mismo Tribunal de 17 de enero de 2018 establece que en la sociedad de gananciales, puesto que no surge una nueva persona jurídica, ambos cónyuges son titulares de los bienes comunes, pero los diversos objetos no les pertenecen proindiviso, sino que integran el patrimonio común, una masa patrimonial que pertenece a ambos cónyuges. Ambos cónyuges son los propietarios de cada cosa, de modo que el derecho de uno y otro, unidos, forman el derecho total, pero no son titulares de cuotas concretas sobre cada bien. También este Centro Directivo ha compartido en diversas Resoluciones citadas en los «Vistos» estas mismas conclusiones, y ha considerado que, ni en la fase en que la sociedad de gananciales está vigente, ni cuando ya está disuelta pero todavía no liquidada, corresponde a cada uno de los cónyuges, o a sus respectivos herederos, una cuota indivisa sobre cada bien ganancial, sino que el derecho de cada uno de ellos afecta indeterminadamente a los diferentes bienes incluidos en esa masa patrimonial, sin atribución de cuotas ni posibilidad de pedir la división material.

Teniendo en cuenta esta premisa, este Centro Directivo (vid., entre otras, la Resolución de 5 de julio de 2013) ha aclarado las distintas opciones que, para garantizar el principio de responsabilidad patrimonial universal, existen a la hora de anotar un embargo sobre un bien ganancial en el periodo que media entre la disolución de la sociedad de gananciales y su liquidación: a) el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058, 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); b) el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.ª, «in fine», del Reglamento Hipotecario); c) el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior. Y, en todo caso, lo que no cabe nunca es el embargo de mitad indivisa

del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos.

A la vista de esta sentencia de divorcio, solo queda acreditada la disolución del régimen de gananciales. Se produce así una situación de sociedad de gananciales disuelta, pero no liquidada. Y, en tal situación, sería posible que la Tesorería General acordase sustituir el embargo trabado sobre la totalidad de la finca por alguna de las opciones que se han expuesto en el tercer fundamento de Derecho de esta Resolución. Lo que no cabe nunca es el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución de ésta, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8710.pdf>

### III.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de A Estrada

#### **HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA**

La interpretación de las cláusulas de los testamentos puede resultar dificultosa en múltiples ocasiones. El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador.

Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cual es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real. Por tanto el defecto, tal y como ha sido expresado en la calificación recurrida, debe ser revocado al ser válida la interpretación testamentaria realizada por los herederos y legatarios adjudicatarios de común acuerdo, de suerte que resulta acreditada de la propia descripción de los inmuebles en el título calificado la vinculación de ambas fincas registrales constituyendo, como manifiestan los comparecientes, una unidad física.

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 artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, 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, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le “resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso”. 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8713.pdf>

### III.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Bilbao n.º 6**

#### ***PAREJAS DE HECHO: INAPLICABILIDAD DEL RÉGIMEN DE GANANCIALES***

Cabe recordar que el Tribunal Supremo ha reconocido que cabe que los convivientes regulen las consecuencias de su estado como tengan por conveniente, respetando los límites generales del artículo 1.255 C.c. En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Constitucional, en la Sentencia número 93/2013, de 23 de abril, dictada a propósito del recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la Ley Foral 6/2000, de 3 de julio, para la igualdad jurídica de las parejas estables de Navarra. Así, podrán pactar válidamente entre ellos que les sean de aplicación las normas que disciplinan, en general, los distintos regímenes económicos matrimoniales, y en concreto el de la sociedad de gananciales, bien por remisión a los artículos que regulan dicho régimen económico matrimonial —como ocurre en el presente caso—, bien por la adopción de pactos concretos que traduzcan en el convenio entre convivientes las normas de la sociedad de gananciales.

No obstante, debe recordarse el criterio sentado por esta Dirección General en Resolución de 7 de febrero de 2013. Ciertamente, no está regulada en las leyes una aplicación genérica y en bloque del estatuto ganancial al régimen de convivencia, incluso cuando haya sido objeto de un pacto expreso de remisión. Como pone de relieve la misma Resolución, mediante pacto expreso se puede admitir la posibilidad de que los convivientes, valiéndose de los medios de transmisión ordinarios, o en el momento de adquirir un bien o derecho concreto pueden configurar comunidades de bienes entre ambos. Además, como recuerda la misma Resolución, el documento donde consten los pactos será inscribible en el Registro de Parejas de Hecho, pero nunca perjudicarán a terceros.

Según los razonamientos precedentes, no puede aplicarse a la inscripción en el Registro de la Propiedad por los integrantes de la pareja de hecho el régimen económico-matrimonial de la sociedad de gananciales, a pesar de haber sido pactado expresamente, sin que pueda admitirse lo que ha sido calificado por algún sector doctrinal y jurisprudencial como «matrimonio parcial», limitado únicamente a los efectos económicos. Ello no obsta para que, en aras a la voluntad expresamente declarada de los convivientes de hacer comunes los bienes adquiridos durante la convivencia, puedan éstos inscribirse a nombre de aquéllos, pero deberá realizarse por medio de

figuras como la de la sociedad particular, universal o la comunidad de bienes, siendo esta última la fórmula utilizada en la escritura de compraventa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8714.pdf>

### III.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Madrid n.º 29**

#### **PUBLICIDAD FORMAL: INFORMACIÓN SOBRE EL PRECIO**

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción o de las solicitudes de emisión de publicidad formal no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos o solicitudes. A tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones.

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

No habiendo podido examinarse por el registrador la motivación justificativa de su interés alegada por el recurrente en su escrito de interposición del recurso, tampoco puede ser objeto de consideración por parte de este Centro Directivo en la resolución del mismo, pues, como ya se ha dicho, conforme a lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de

la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. la última Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho. Aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, deberán quedar excluidos de la información suministrada, aquellos datos que tengan la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8716.pdf>

### III.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Mijas n.º 2

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: ADJUDICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OBJETO DE EMBARGO**

La patrimonialización de la edificabilidad se produce, conforme a nuestra legislación urbanística, únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por dicha legislación, requiriendo todo acto de edificación del correspondiente acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo.

Respecto al régimen del aprovechamiento urbanístico subjetivo, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2010, seguida por la de 22 de enero de 2016, señala que las facultades o contenidos urbanísticos artificiales, que no son inherentes a esa naturaleza, sino producto de la concreta ordenación urbanística, como adiciones o añadidos que derivan de la clasificación y calificación prevista en una norma o plan de ordenación, no pasan de ser meras expectativas, que sólo se adquieren, consolidan e ingresan en el patrimonio del propietario mediante la participación de éste en el proceso urbanizador a través del gradual cumplimiento de los deberes urbanísticos que son su contrapartida. Con todo, puede diferenciarse el régimen de adquisición del aprovechamiento urbanístico subjetivo o patrimonializable, condicionada, como se ha dicho, al cumplimiento de los deberes impuestos por la normativa urbanística, de la adquisición dominical de la edificación materializada en una determinada parcela, cuyo régimen no puede ser otro que el sistema civil de adquisición de derechos reales, por accesión, o mediante la constitución de derechos reales de vuelo o superficie.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo reconocido al propietario, como parte que es de las facultades de aprovechamiento que el derecho de propiedad sobre una finca determinada atribuye a su titular, puede ser objeto negociación jurídica, ordinariamente vinculada a la titularidad de la finca, aunque nada impide, en vía de principios, que sea el aprovechamiento, y no la finca, el objeto del negocio ni que el aprovechamiento se disocie de la propiedad de la finca de que procede de modo similar a como se disgregan otras facultades del dominio mediante la constitución de derechos reales limitados. El negocio de transferencia de aprovechamiento, sujeto, en principio, al régimen de disposición de bienes inmuebles, puede darse entre particulares o con la Administración, puede ser puramente voluntario o de carácter forzoso –como sucede en este caso– o, por su función, puede ser de mera adquisición patrimonial o servir de técnica de gestión urbanística, cuando lo permita la respectiva legislación.

Por otra parte, desde el punto de vista de las fincas a las que afecta, el negocio de transferencia se puede producir entre fincas de un mismo propietario, supuesto en que será éste quien la determine por acto unilateral, o entre fincas de propietarios diferentes, supuesto en que hará falta un negocio jurídico entre los mismos. En los casos de transmisión entre fincas, no cabe soslayar la falta de determinación de la finca de destino a la que ha de acrecer el aprovechamiento por la vía de la apertura voluntaria de un folio registral independiente, como finca registral especial, respecto del aprovechamiento objeto de transmisión, en los términos autorizados por el artículo 39 del Real Decreto 1093/1997. Fuera de estos supuestos, aunque pueda admitirse la validez civil de la transmisión por el propietario de una parcela o solar, edificado o no, de todo o parte del aprovechamiento urbanístico subjetivo que pueda materializar en la misma, diferente aquí del concepto estricto de transferencia como técnica equidistributiva, dicha transmisión lo que deriva es en la formación de una especial comunidad de derechos recayentes sobre una misma unidad perimetral de terreno delimitable por sus coordenadas de localización, cuya configuración jurídica deberá articularse mediante el régimen de la comunidad por cuotas ideales de propiedad o la constitución de derechos reales de sobreedificación o subedificación.

Se admiten la posibilidad de que el aprovechamiento urbanístico de una finca –en la medida que esté así reconocido en el planeamiento urbanístico–, que forma parte del contenido del dominio y por tanto está implícito en la descripción meramente perimetral de la finca registral, pueda independizarse y a modo de agregación pasar a formar parte de la finca a la que se incorpora, como consecuencia del cumplimiento por su titular de los requisitos establecidos por la legislación urbanística aplicable, haciéndose constar por nota marginal (cfr. artículo 77 del Real Decreto 1093/1997), o bien –a modo de segregación– pasar a formar finca registral independiente (cfr. artículo 39 del Real Decreto 1093/2007). Esta Dirección General ha admitido supuestos en que pueden acceder al Registro de la Propiedad no sólo negocios o actos jurídicos que tengan por objeto el aprovechamiento cuando el mismo ha sido independizado de la finca de origen mediante su inscripción en folio independiente como finca registral separada, o ha sido transferido a otra finca distinta de la de origen, sino también cuando dicha emancipación de la finca de origen no se ha producido, esto es, cuando el aprovechamiento todavía «forma parte del contenido del dominio y por tanto está implícito en la descripción meramente perimetral de la finca registral» (cfr. Resolución de 30 de mayo de 2009). Se ha admitido en la misma situación, como ya se ha dicho, la anotación preventiva de embargo del exceso de edificabilidad (descrito con todas las circunstancias y detalles que exige el artículo 34 del Real Decreto 1093/1997) que corresponda a cierta finca registral, y que consta inscrito a favor del promotor, cumpliendo el tracto sucesivo (cfr. Resolución de 30 de mayo de 2009). Pero en caso de ejecución del embargo habrá de configurarse como finca independiente o adscribirse por nota marginal a otra finca, lo que requerirá previamente, cuando concurren diversos titulares, configurar el correspondiente régimen de comunidad de derechos recayentes sobre el territorio.

Ni de la certificación municipal descriptiva del aprovechamiento urbanístico embargado (en los términos exigidos por el artículo 34 del Real Decreto 1093/1997), ni del asiento de la anotación preventiva de embargo resulta haber sido objeto de la traba ni tener la consideración de aprovechamiento urbanístico patrimonializable la superficie construida bajo rasante en el nivel de planta sótano de los 1.047,41 metros cuadrados destinados a trasteros, que ni están previstos en el plan, ni fueron objeto de autorización mediante licencia, ni han sido legalizados mediante su declaración de asimilado a fuera de ordenación, ni tenían la consideración previa de «sobrante de edificabilidad» (concepto referido a superficie de edificabilidad consumible y no consumida, y no a construcciones extralimitadas respecto de las que no proceda la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada por prescripción), ni finalmente tales construcciones pueden entenderse amparadas y cubiertas por la cláusula estatutaria incorporada a la escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal del conjunto residencial en que se integran tales construcciones. Pero es que en todo caso n el caso de llegar a la ejecución del embargo se requería su configuración jurídico-real con arreglo a las exigencias de nuestro sistema registral y del folio real, lo que resulta especialmente relevante al haberse materializado o ejecutado las correspondientes obras (en la hipótesis de que fuese admisible la consideración de la superficie de trasteros adjudicada como procedente de la materialización del sobrante de edificabilidad).

Todo lo anterior se ha de sumar al hecho de que en el momento de presentarse el testimonio del decreto de adjudicación en el Registro la anotación preventiva de embargo ha caducado, y que la reserva de los derechos sobre la edificabilidad futura por parte del promotor, según resulta del expediente, no llegó a inscribirse en el Registro, por lo que la objeción señalada igualmente por el registrador en su calificación relativa a la existencia de terceros adquirentes de las viviendas que no han sido parte en el procedimiento judicial de ejecución resulta asimismo relevante conforme al principio del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8717.pdf>

### III.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Santiago de Compostela n.º 1**

#### **SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA**

Como ya se afirmó en Resoluciones de 2 de septiembre de 2016 y 27 de septiembre de 2017, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

La aportación de una representación gráfica alternativa de la finca sobre la que se tramite el correspondiente procedimiento no implica que deba aportarse también la de las colindantes que pudieran resultar afectadas por la línea poligonal de delimitación de la finca así representada.

Ya este Centro Directivo en Resolución de 4 de septiembre de 2017 (reiterándose su doctrina en otras posteriores) afirmó, con apoyo en la Resolución de 20 de abril de 2017, que es posible la inscripción de una finca de reemplazo en un procedimiento de concentración parcelaria aun cuando no exista una total coincidencia entre la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de la representación gráfica catastral aportada, considerando lo dispuesto en los artículos 204 y 206 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de dudas de identidad o correspondencia de la finca con dicha representación gráfica.

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

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8718.pdf>

### III.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Zafra

#### **PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: FORMA DE HACER LAS NOTIFICACIONES A COLINDANTES**

Se ha manifestado ya esta Dirección General (Resolución de 11 de enero de 2016) afirmando que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculos para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

El artículo 201, apartado 1, de la Ley Hipotecaria regula el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral y se remite en cuanto a su tramitación a las reglas que establece el artículo 203. Debe recordarse, como se indicó en las resoluciones de 19 de julio de 2016 o 28 de noviembre de 2016 (entre otras), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

En cuanto a la forma de llevar a efecto las notificaciones requeridas por el precepto, tal cuestión ya ha sido tratado por este Centro Directivo en Resoluciones de 7 de noviembre de 2017 y 23 de abril de 2018. La notificación ha de efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley» y «en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». La remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la

prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En este sentido, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203». Siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación.

Según se ha expuesto, los promotores indican la identidad de las personas a quienes debe notificarse, así como el lugar en que ésta debe practicarse, por lo que sería preceptivo, con carácter previo a la notificación edictal, el intento de notificación en dos ocasiones antes de acudir al medio supletorio. Tal intento efectivamente se realizó con éxito, según se indica en el fundamento anterior.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8719.pdf>

### III.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Palencia n.º 3

#### *ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN*

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

Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

Por último, aunque –por hipótesis– la solicitud objeto de calificación hubiera podido ser objeto de asiento de presentación si hubiera reunido los requisitos necesarios para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto de la pretensión contenida en el recurso, debe recordarse que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por

objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8720.pdf>

### III.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Tacoronte

#### **VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: ART. 1320 CC Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE**

La Ley protege especialmente a la vivienda familiar habitual, trátase de vivienda simplemente conyugal, trátase de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera ha antes del matrimonio. Entre las técnicas de tutela de la vivienda familiar figura la que establece el artículo 1320 del Código Civil. La técnica de tutela se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges: tanto de aquel que ostenta la titularidad sobre la vivienda o la titularidad del derecho sobre ella como del otro cónyuge. Es indiferente cuál de los dos cónyuges sea el propietario o el titular del derecho sobre la vivienda. Es indiferente la fecha en que la hubiera adquirido la vivienda o el derecho sobre ella. Es indiferente cuál sea el régimen económico del matrimonio.

Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento o la autorización prescritos en el artículo 1320 del Código Civil, bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así.

Ahora bien, no todo acto de disposición sobre la vivienda familiar exige el consentimiento del otro cónyuge. Se requiere que el acto de disposición afecte a la vivienda familiar habitual. El consentimiento se exige para aquellos casos en que el acto de disposición implica la eliminación directa del bien del patrimonio de su propietario, así como aquellos negocios jurídicos, como la hipoteca, que llevan consigo posibilidades de que el bien en cuestión desaparezca de dicho patrimonio, por la ejecución en caso de impago de la deuda garantizada con el derecho real.

El Código no sólo exige el consentimiento de ambos cónyuges o, en su caso, la autorización judicial para realizar un acto de disposición sobre la vivienda habitual, sino también para realizar un acto de disposición de los derechos sobre esa vivienda. Atendiendo a la finalidad de la exigencia legal y a la terminología utilizada, es claro que se encuentran comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la norma las enajenaciones voluntarias, a título oneroso (como la compraventa o la aportación del inmueble a una sociedad, aunque fuera unipersonal) o a título gratuito (como la donación) del inmueble. Es igualmente claro que se encuentran comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la norma la constitución de un usufructo o de un derecho de uso o habitación o la constitución de una hipoteca en garantía de una obligación ya que, en caso de incumplimiento, se puede producir la realización forzosa del inmueble.

La constitución del derecho real de servidumbre que grave la vivienda familiar habitual es un acto dispositivo que, en principio, entra en el ámbito del artículo 1320 del Código Civil. No

obstante, atendiendo a la interpretación jurisprudencial de este precepto legal, debe entenderse que la prevención establecida en el mismo no es aplicable en el presente caso, por tratarse de una servidumbre externa a la vivienda habitual que sólo afecta a una parte de un elemento anejo a dicha vivienda (la azotea, que aun cuando forma parte del mismo edificio en régimen de propiedad horizontal tiene acceso directo e independiente desde la calle), sin que exista elemento objetivo alguno (cfr. la descripción de la servidumbre en el apartado I de los «Hechos») del que resulte posibilidad de eliminación o sustancial privación del goce de la vivienda o perturbación de la convivencia familiar en la misma. Además, como alega el recurrente, ni siquiera impide que los propietarios del predio sirviente usen la zona de azotea afectada por la servidumbre, pues el uso no es exclusivo del predio dominante, y así se especifica en las normas de su constitución.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8721.pdf>

### III.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

**Registro de Valencia n.º 14**

#### ***REPRESENTACIÓN INDIRECTA: FIDUCIA CUM AMICO***

Dejando ahora de lado el expreso reconocimiento de efectos directos entre tercero y representado que hace el párrafo segundo in fine del artículo 1.717 del Código Civil, para la tesis clásica, la gestión del representante en nombre propio determinaba que la única vinculación por efecto del negocio celebrado con el tercero era exclusivamente la suya propia y que los únicos efectos que derivaban de la relación de representación eran internos u obligacionales. Consecuentemente, se negaba cualquier tipo de vinculación entre el tercero y el «dominus negotii» y era necesario un acto posterior de transmisión del derecho real o personal a favor del último. Sin embargo, la tendencia hoy dominante se muestra partidaria de afirmar que la denominada representación indirecta o mediata es una auténtica forma de representación que, aunque de manera no exactamente coincidente con la representación directa, permite atribuir efectos directos a la actuación del representante, con lo que se define correctamente la posición de cada una de las partes. La jurisprudencia del Tribunal Supremo no ha dudado en atribuir efectos directos para el representado cuando el carácter ajeno de la gestión del representante indirecto ha quedado suficientemente acreditado.

Admitida la adquisición inmediata de la propiedad por el «dominus», el siguiente problema que se presenta se concreta en la forma de acreditación de su titularidad que, de momento, puede quedar reservada u oculta. En esa situación, la vía recta que permitirá acreditar la titularidad del «dominus» podrá ser voluntaria, mediante la escritura otorgada por el representante y aquel en la que el primero reconozca erga omnes el derecho del último (cfr. artículo 540 del Código Civil). O, en caso de que no exista acuerdo entre las partes, la sentencia declarativa de la relación representativa y del dominio del sujeto representado, una vez que en el proceso se haya justificado debidamente la relación representativa. Ahora bien, en relación con la escritura de reconocimiento, no parece suficiente la mera declaración de las partes dirigida a reconocer la titularidad del «dominus», sino que esa declaración debe estar suficientemente justificada, a fin de acreditar de manera suficiente la existencia de la relación representativa. En este punto, ha de atenderse a cada supuesto fáctico. Desde este punto de vista, aunque resulte discutible la aplicación de la ratificación a la representación indirecta -el artículo 1.259 del Código Civil se refiere estrictamente a la actuación en nombre

ajeno- lo que no resulta dudoso es la admisibilidad de una declaración de las partes dirigida a suplir la falta de acreditación previa de la representación o, incluso, a completar la eventual falta de poder de representación del actuante (artículos 1.727 y 1.892 y 1.893 del Código Civil), siempre que esa declaración vaya acompañada de algún hecho o circunstancia que permita afirmar que, atendidas las circunstancias, ha quedado suficientemente evidenciada la relación de representación, lo que obliga necesariamente a atender a las circunstancias de cada caso.

Las consecuencias anteriores no quedan desvirtuadas por la necesidad de proteger a los terceros de buena fe que confiaron en la situación de titularidad formal o aparente del representante indirecto –por ejemplo, en caso de realizar un acto dispositivo faltando a la confianza en él depositada–.

Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción. Sin embargo, en este caso el reconocimiento de dominio no es, por tanto, un título carente de causa, sino que en él se exterioriza la relación de representación que hasta ese momento había permanecido reservada.

La doctrina propuesta ha sido claramente corroborada en las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de mayo y 10 de junio de 2016, según las cuales en la convención comercial de fiducia «cum amico», incluso cuando exista causa ilícita o torpe, no será aplicable la excepción del artículo 1306 Código Civil y los bienes dados en esa confianza y bajo esa apariencia formal deberán ser restituidos siempre que se encuentren bajo la titularidad del fiduciario y fueren reivindicables.

Por cuanto antecede, las razones que apunta el recurrente en su escrito han de ser claramente asumidas en esta resolución, toda vez que: a) El reconocimiento del dominio ha sido otorgado por las únicas partes que deben hacerlo, en tanto que por ellas se reconoce un pacto de fiducia y en el que no interviene en ningún momento el transmitente inicial, que no precisa saber el pacto de fiducia del que es totalmente ajeno. b) La escritura objeto de la calificación impugnada no es, en puridad, una rectificación o modificación del título previo que requiera el otorgamiento por los transmitentes que lo fueron en la escritura invocada por la fiduciaria. c) Por último, es el artículo 20 de la Ley Hipotecaria el que admite la inscripción de la escritura calificada negativamente, pues en ella se dan todos los requisitos que permiten la inscripción a favor de los herederos del fiduciante, que acreditan formalmente ser los únicos sucesores del mismo y de su esposa, así como la aceptación de la herencia de ambos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8722.pdf>

### III.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

#### Registro de Piedrabuena

#### **PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS**

En relación con la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo, se han de distinguir dos grandes

categorías: – Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. – Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición.

Por otro lado, también constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. La responsabilidad universal patrimonial tiene una evidente función estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía a priori, en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta función quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a prohibición de disponer.

En el presente supuesto se trata de una prohibición de disponer de las previstas en el artículo 170.6 de la Ley General Tributaria. Es por ello que, de acuerdo con lo señalado en los anteriores fundamentos de derecho, ha de permitirse la inscripción o anotación de actos de naturaleza dispositiva sobre los bienes sujetos a una prohibición de disponer o de enajenar cuando aquellos vengán ordenados en cumplimiento de la responsabilidad patrimonial del titular de los bienes. Supuesto muy distinto al que es objeto del presente expediente (aportación de bienes inmuebles a sociedad limitada en una operación de aumento de capital social), que responde a la tipología propia de los negocios jurídicos voluntarios. Si bien la aportación social no puede equipararse completamente a una compraventa, pues lo recibido por el aportante no es un precio sino acciones o participaciones del capital social, sí constituye un auténtico negocio jurídico traslativo, un verdadero un negocio de enajenación. La prohibición de disponer del artículo 170.6 de la Ley General Tributaria comprende una limitación del poder de disposición de los bienes de una sociedad en el caso de embargo al titular de las acciones o participaciones de la misma que ostente una situación de control efectivo en ella, con la finalidad de evitar una depreciación de dichas participaciones objeto de la traba de embargo y como medio de asegurar el pago de las obligaciones tributarias contraídas por el titular de los títulos representativos del capital social, algo que no queda garantizado en caso de admitirse la inscripción de la aportación debatida.

No procede en consecuencia que esta Dirección General lleve a cabo un pronunciamiento en relación con documentos que no se pusieron a disposición de la registradora de la Propiedad

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).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8723.pdf>

### III.B. Pedro Ávila Navarro

#### III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

***Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada***  
***Obra nueva: La georreferenciación de la porción de suelo ocupada no requiere procedimiento especial***

Se declara la terminación de una obra previamente declarada en construcción, de la que se aportan las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación y de la finca sobre la que se realizó la edificación, tomadas de plano elaborado a tal efecto por técnico competente. La Dirección reitera que «para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la L. 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica»; (ver Res.-Circ. DGRN 03.11.2015; y varias resoluciones, a partir de la R. 08.02.2016); pero reitera también que la georreferenciación «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 dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara». En el caso concreto no considera justificadas las dudas de la registradora sobre la correspondencia entre la superficie expresada en la descripción literaria de la edificación en el título y la que resulta de las coordenadas aportadas, ni sobre posible invasión de la finca colindante sin concretar cuál es la concreta finca invadida.

R. 10.04.2018 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 25.04.2018) (1)

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

#### III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

***Inmatriculación: Los dos títulos del art. 205 LH deben describir la finca en forma coincidente***

En la solicitud de una inmatriculación por el sistema de doble título del art. 205 LH, se confirma la calificación de la registradora en el sentido de que «en el título inmatriculador (convenio regulador de separación matrimonial) ‘tiene que describirse la finca de tal forma que haya identidad con el título previo (escritura de compraventa), [...] y en todo caso en términos de superficie

y linderos'» (en el título inmatriculador únicamente figuraba el número de polígono y parcela catastral y el nombre del paraje), según lo establecido para la descripción de inmuebles en el art. 9 LH, y en el propio art. 205 LH, que exige identidad de ambas descripciones.

R. 10.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tarazona) (BOE 25.04.2018) (2)

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

### III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

***Obra nueva: No es necesaria su declaración para la venta de la parcela***  
***Calificación registral: Requisitos de la inscripción parcial***

Se vende una parcela en la que existe, según el título anterior del vendedor y el Catastro, una nave cuya obra nueva no se ha declarado. En la resolución se concluye que para la inscripción de la compraventa no es necesaria ni la previa declaración de obra nueva ni la solicitud de inscripción parcial. En cuanto a esta, «según la doctrina de esta Centro Directivo, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. art. 19 bis LH) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato (R. 13.03.2014), por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (R. 19.06.2007 y R. 26.10.2015, entre otras), no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectados por el defecto (vid. R. 15.03.2006 y R. 14.09.2016)».

R. 10.04.2018 (Notario Agustín-Emilio Fernández Henares contra Registro de la Propiedad de Málaga-8) (BOE 25.04.2018) (3)

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

### III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

***Bienes de carácter público: La transmisión de un bien patrimonial municipal debe hacerse mediante subasta***

***Calificación registral: El registrador puede calificar los trámites esenciales del procedimiento administrativo***

***Documento administrativo: Calificación registral de la omisión del procedimiento y de sus trámites esenciales***

Se trata de la transmisión de un bien patrimonial de titularidad municipal mediante el procedimiento de adjudicación directa, tras haberse declarado desierto el procedimiento de licitación

mediante subasta. La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos administrativos (ver R. 05.11.2007, R. 08.08.2012, R. 28.04.2012, R. 12.06.2013, R. 23.09.2013, R. 09.07.2014, R. 06.08.2014, R. 17.04.2015, R. 01.10.2015, R. 19.05.2016 y R. 29.07.2016; ver también comentario a esta última; ídem art. 47.1.e L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), en el sentido de que el registrador tiene que calificar que se hayan cumplido los trámites esenciales del procedimiento administrativo, pero con un doble requisito: ostensible omisión del trámite o del procedimiento y que ese trámite no sea cualquiera, sino esencial; y en este caso confirma la calificación registral, en cuanto que, según el art. 80 RDLeg. 781/18.04.1986, texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, «establece que las enajenaciones de bienes patrimoniales *habrán de realizarse por subasta pública*, exceptuando únicamente de esa regla el caso de enajenación mediante permuta, [...] la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general».

R. 11.04.2018 (Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar contra Registro de la Propiedad de San Javier - 2) (BOE 25.04.2018) (4)

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

### III.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

#### ***Dación en pago: Debe constar la identificación de los medios de pago empleados en el negocio origen de la deuda***

Se trata de una dación en pago de deuda, por un crédito adquirido por la sociedad acreedora en una aportación en aumento de capital; y se plantea si es necesario indicar si en el origen de la citada deuda medió o no entrega de dinero y los medios de pago empleados. La Dirección reitera su doctrina sobre la identificación de los medios de pago y su calificación por el registrador (ver, por ejemplo, R. 05.05.2011); y entiende que en el caso concreto no concurre 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 (art. 254.3 LH); «resulta indiferente, no mediando una novación extintiva de la obligación primitiva (cfr. art. 1204 C.c.), que el correlativo crédito haya sido objeto de cesión por cualquier título jurídico, pues resulta evidente que el origen de la deuda no está en su cesión (que da lugar, como señala el registrador en su calificación, a una mera novación modificativa de tipo subjetivo por cambio del acreedor ex arts. 1203.3 y 1212 C.c.)»; y, como ha señalado la R. 09.12.2014, «debe 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»; y no obsta que el aumento de capital se haya inscrito en el Registro Mercantil, pues, además de que se trata de negocios y títulos inscribibles distintos, el cierre del art. 254.3 LH no se refiere al Registro Mercantil, donde no se inscribe la transmisión inmobiliaria, sino al Registro de la Propiedad.

R. 12.04.2018 (Quiles Vaquer, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 25.04.2018) (6)

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

## III.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo: Puede inscribirse la preferencia declarada por sentencia respecto a una hipoteca***

Se trata de un mandamiento judicial en el que se ordena el embargo de dos fincas registrales en favor de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, y que se haga constar la preferencia del crédito frente a una hipoteca previamente inscrita sobre tales fincas a favor de «BBVA, S.A.», conforme al art. 9.1.e.2 LPH, preferencia que había sido declarada por sentencia en juicio declarativo seguido por la comunidad frente al banco. La Dirección se cuida de señalar, conforme a su «dilatada doctrina», que la preferencia de que se trata (por las cuotas de comunidad de la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores desde la interposición de la demanda) no constituye una hipoteca legal, y «para que preceda 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, [anteposición en el rango registral con la consiguiente postergación de derechos reales anteriores] [...] lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha carga con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios»; en otro caso, «las preferencias crediticias han de hacerse valer mediante la oportuna tercería». Pero en el caso concreto se declara la preferencia del crédito de la comunidad sobre el hipotecario, «el cual deberá ser postergado, [...] de lo que se desprende tanto el carácter real de la cobertura del citado crédito como la modificación del rango de la hipoteca anterior, cuyo titular ha sido parte del procedimiento», por lo que procede la constancia registral de la alteración de rangos; y no es obstáculo la existencia de cargas intermedias que no han sido parte en el procedimiento (otras dos anotaciones de embargo a favor de la Hacienda Pública y de la Seguridad Social), y que no resultan perjudicadas.

R. 12.04.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Valencia-11) (BOE 25.04.2018) (7)

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

Respecto de esas cargas intermedias, la Dirección ya ve la dificultad señalada por la registradora, y la supera entendiendo que «la exigencia de consentimiento de los titulares de dichas anotaciones intermedias y, en su defecto, extensión de la demanda en el procedimiento declarativo en que se declaró la preferencia, sería precisa, sí, pero, como resulta del criterio de la doctrina mayoritaria, sólo en caso de que por la superior cuantía o mayor onerosidad del crédito garantizado por el gravamen antepuesto existiese perjuicio objetivo para los titulares de tales cargas intermedias (lo que no parece ser el caso de un supuesto como el presente en que la carga pospuesta es una hipoteca que garantiza cantidades superiores a la cifra del crédito declarado preferente y que se encuentra en fase de ejecución judicial)»; sin embargo, esa superior cuantía y posible perjuicio dependen ordinariamente de la práctica de la parte no amortizada del crédito que garantiza la hipoteca, y ese es un dato con el que no cuenta el registrador para calificar y sobre el que no se va a dejar opinar al acreedor intermedio.

III.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

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

Reitera la doctrina de la R. 10.10.2017 sobre el procedimiento del art. 199 LH, en un caso en que también un Ayuntamiento se opone por posible invasión de dominio público.

R. 13.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Reinosa) (BOE 25.04.2018) (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5645.pdf>

III.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.07.2017 y R. 02.10.2017). En este caso se confirma la negativa de la registradora a cancelar las anotaciones posteriores al embargo que se ejecuta, por encontrarse caducada la anotación de este.

R. 13.04.2018 (Adidas España, S.A.U., Adidas España, S.A.U. contra Registro de la Propiedad de Manilva) (BOE 25.04.2018) (9)

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

III.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

***Herencia: Contador partidor: Facultades de interpretación del testamento***

Se publica la S.JPI de Burgos-4 2 19.11.2014, firme, que revoca la R. 29.01.2013 y dispone que se ha de proceder a la inscripción.

R. 16.04.2018 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Burgos-4) (BOE 08.05.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6153.pdf>

III.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

***Inmatriculación: Dudas sobre identidad de la finca***

Se publica la S.AP de Oviedo-6.ª 23.02.2015, firme, que «revoca parcialmente, en cuanto a la estimación de la demanda de impugnación de la calificación negativa», la R. 02.07.2013 y declara «haber lugar a la inscripción».

R. 16.04.2018 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Cangas de Onís) (BOE 08.05.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6154.pdf>

### III.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

***Elevación a público de documento privado: Personas que deben otorgarlo***

Se publica la S.JPI de Badajoz-6 20.09.2012, que «deja sin efecto» la R. 16.07.2011 y dispone la inscripción.

R. 16.04.2018 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Olivenza) (BOE 08.05.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6155.pdf>

### III.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO 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 el registrador había notificado la pretensión de inmatriculación al Ministerio de Fomento, colindante con la finca, y al no recibir alegación alguna, practicó la inmatriculación y volvió a notificar a los colindantes de la finca inmatriculada, además de publicar el edicto correspondiente. Ahora, el jefe de la Unidad de Carreteras del Estado en Jaén impugna la inmatriculación alegando no haber recibido la primera notificación. Además de la repetida doctrina de que no puede recurrirse contra asientos practicados, en el caso concreto constan las notificaciones por aviso de recibo del Servicio de Correos; finalmente, el recurso, interpuesto varios meses después de la última notificación, debería ser inadmitido por extemporáneo.

R. 18.04.2018 (Unidad de Carreteras del Estado en Jaén contra Registro de la Propiedad de Andújar) (BOE 08.05.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6156.pdf>

### III.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

***Inmatriculación: No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto***

***Inmatriculación: Puede acreditarse la adquisición anterior a un año por un título actual***

Reitera la doctrina expuesta en los dos puntos indicados por la R. 19.11.2015, en un caso de inmatriculación por el doble título del art. 205 LH. «En el presente expediente el título previo de adquisición es una escritura de adición y adjudicación parcial de herencia en la que la fecha de fallecimiento de los causantes es anterior en mucho más de un año respecto de la fecha del título traslativo; la nota de calificación recurrida se fundamenta en el hecho de no poder acreditar el título de adquisición de los causantes, requisito que de ser exigido implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del art. 205 LH; por último debe indicarse que no procede pronunciarse por este Centro Directivo respecto del posible fraude mediante la titulación instrumental al resultar protocolos correlativos, ya que tal cuestión no ha sido abordada por el registrador en su nota de calificación recurrida, debiendo por tanto revocarse el defecto tal como ha sido expresado en dicha nota».

R. 18.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Avilés-2) (BOE 08.05.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6157.pdf>

### III.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

***Rectificación del Registro:* El procedimiento del art. 199 LH se inicia a instancia del titular y no de oficio**

***Mención:* Lo es y debe cancelarse la referencia al titular de una finca enclavada**

***Rectificación del Registro:* La supresión de la referencia a una finca enclavada no inscrita equivale a inmatriculación**

El registrador suspende la rectificación de la descripción de una finca inscrita como monte:

–En primer lugar, «por no existir correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral resultante de la referencia catastral consignada en el título» (hay una gran diferencia de extensión). Pero la Dirección reitera que el procedimiento de rectificación del art. 199 LH se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador (ver R. 29.09.2017); y en este caso «la pretensión de rectificación superficial en los términos de la certificación catastral no resulta del título, ni tampoco se alude a ello en el recurso (cfr. art. 326 LH) más allá de la supresión del enclavado» (que ahora se verá).

–Después, porque según la inscripción de la finca existe en ella un enclavado («ermita románica propiedad del Obispado de Jaca»), para cuya supresión entiende que «es preciso aportar representación gráfica alternativa con el fin de inscribir el deslinde debidamente aprobado». La Dirección resuelve que, «toda vez que no consta debidamente inscrito el derecho de propiedad del Obispado, en cuanto a este concreto extremo relativo a la expresión del titular del enclave, nos encontramos ante una mención susceptible de ser cancelada conforme a los arts. 98 LH y 51.7 y 353.3 RH». En cambio, la supresión en la descripción de la finca de la existencia de un enclavado no es una mera rectificación descriptiva que pueda resolverse por alguno de los procedimientos previstos para ello en la Ley Hipotecaria; lo que en realidad se pretende es la inmatriculación del enclavado en favor de la Administración; y eso debe lograrse por alguno de los medios inmatriculadores previstos legalmente, como podría ser el del art. 206 LH o el deslinde administrativo (respecto de este, ver art. 21.6 L. 43/21.11.2003, de Montes, S. 06.11.2012, S. 11.02.2016 y R. 02.10.2005).

En consecuencia, la Dirección estima parcialmente el recurso y revoca la calificación en cuanto a «la posibilidad de cancelar la mención que atribuye un derecho de propiedad sobre el enclavado», y la confirmar en cuanto a «la rectificación de descripción que suprime el enclavado».

R. 18.04.2018 (Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón contra Registro de la Propiedad de Jaca) (BOE 08.05.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6158.pdf>

En realidad, la referencia a un enclavado no es sino un lindero interior que no tiene más trascendencia que si dijera «linda al Este con ermita románica propiedad del Obispado de Jaca»; es un dato descriptivo de la finca, conforme a los arts. 9 LH y 51 RH, que no «atribuye un derecho de propiedad» ni alcanza la categoría de mención (si fuera así, habría que admitir que en los Registros españoles existen millones de menciones, una por cada lindero que indique el nombre del titular colindante); tratándose de un lindero, el nombre del titular podría rectificarse según los datos catastrales (eso entiende el art. 171 RN cuando dice que, *en la descripción de los inmuebles, los notarios rectificarán los datos equivocados de acuerdo con lo que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que refleje su realidad material*); el problema en este caso era la que certificación catastral no indicaba siquiera la existencia de un enclavado, y suprimir esa referencia era tanto como apropiarse de la finca enclavada sin pasar por los trámites y garantías de la inmatriculación (como si el Registro dijera «linda al Este con parcela 7, mediante camino público» y se pretendiera cambiar por «linda al Este con parcela 7», con lo que el camino habría sido absorbido por una u otra finca).

### III.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la herencia de finca inscrita a nombre de persona distinta del causante***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.10.2014 y R. 19.07.2017; y art. 20 LH). En este caso se trataba de «la transmisión de la mitad indivisa de una finca mediante una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de herencia, habida cuenta de que dicha finca consta inscrita a favor de persona distinta del causante».

R. 19.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almansa) (BOE 08.05.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6159.pdf>

### III.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

***Calificación registral: El registrador puede tener en cuenta una sentencia que conozca aunque no haya sido presentada***

**Urbanismo: La declaración de nulidad de un proyecto de normalización no supone la de los actos ya realizados**

**Fundación: Requisitos de la venta por una fundación de Castilla y León**

«En el presente expediente debe decidirse si es o no inscribible una escritura de compraventa de una finca otorgada por la fundación titular de la misma, habida cuenta de que la formación de la finca vendida resulta de un proyecto de normalización inscrito en el Registro de la Propiedad, que tiene su origen en un estudio de detalle ulteriormente declarado nulo por una sentencia del Tribunal Supremo».

En primer lugar, la registradora considera la compraventa nula por falta de objeto (art. 1261 C.c.). Y la Dirección sostiene la facultad de calificar según la citada sentencia, como fuente oficial de información, aunque no sea un documento presentado a inscripción, por lo que no juegan los principios de prioridad y tracto sucesivo que invoca el recurrente; pero no considera nula la compraventa. Porque, si los proyectos de normalización tienen también [como los planes] la naturaleza de disposiciones de carácter general (S.TS (3.ª) 08.10.2014), según el art. 73 L. 29/13.07.1998, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, las sentencias que los anulen no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales... (cfr. también la «doctrina del acto separado», por ejemplo, en la S. 19.06.2009, según la cual la declaración de nulidad de un reglamento no da lugar a la nulidad de todos los actos que se han producido a su amparo, sin perjuicio de que sean impugnados esos mismos actos; en el mismo sentido la S.TC 111/09.06.2016; se citan también los arts. 103.1, 104.1 y 107.1 L. 29/1998); «no puede sostenerse que la sentencia dictada por el Tribunal Supremo por la que se anula el acuerdo de aprobación del estudio de detalle que da origen al proyecto de normalización determine ‘per se’ la nulidad de todos los actos llevados a cabo con posterioridad sobre la finca matriz en su ejecución, y con ello la creación de la finca objeto de venta, siendo por ello necesario primero que se determine por los tribunales, y luego se ejecute por la administración, el concreto alcance de la nulidad declarada»; el registrador carece por sí mismo de la facultad de decidir el alcance y extensión de esa nulidad.

Por otra parte, entiende la registradora que no se acredita la autorización del patronato (arts. 17 y 19 L. 13/15.07.2002, de Fundaciones de Castilla y León) ni el cumplimiento de las condiciones establecidas por este en cuanto a asegurar la libre concurrencia e imparcialidad del comprador y la venta por importe no inferior al de tasación. Pero dice la Dirección que del conjunto de la documentación resulta la autorización (aunque no esté muy clara en la certificación incorporada), y que el cumplimiento de aquellos requisitos sí resulta de la certificación, que es «el único modo por el que la registradora puede, en el ejercicio de su labor calificadora, apreciar y comprobar el efectivo cumplimiento de tales requisitos»; sin que pueda pedirse una ratificación posterior o un pronunciamiento expreso por parte del protectorado sobre si la venta se ajustó o no a la autorización previamente concedida.

R. 19.04.2018 (Ibercaja Banco, S.A., contra Registro de la Propiedad Valladolid-5) (BOE 08.05.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6160.pdf>

Es interesante resaltar el siguiente párrafo referido a la calificación basada en la sentencia de nulidad: «Conforme a los arts. 18.1 y 65.4 LH, este Centro Directivo viene recordando de forma reiterada (R. 16.02.2012, R. 11.06.2012, R. 05.10.2012, R. 30.10.2012,

R. 06.11.2012, R. 12.04.2013 y R. 23.01.2014) que el registrador no se puede limitar a los medios de calificación que consistan en los documentos presentados y en los asientos de la propia finca de que se trata, sino que, atendiendo a una interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro, debe acudir a otras fuentes oficiales de información, como son el Registro Mercantil, el libro de incapacitados según el índice general informatizado y otros registros y boletines oficiales que no sean de carácter reservado y sean accesibles, por lo que con mayor razón ha de tener en cuenta las sentencias de los tribunales de las que tenga conocimiento y guarden relación con el supuesto de hecho de que se trate, en cuanto constituyen elementos interpretadores de los preceptos legales».

### III.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

**Hipoteca: 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 hipotecario**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 20.09.2017 (en esta, para la anotación preventiva de embargo), en interpretación del art. 671 LEC de forma conjunta con el art. 651 LEC.

R. 20.04.2018 (Caixbank, S.A., y Buildingcenter, S.A., contra Registro de la Propiedad de Fraga) (BOE 08.05.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6161.pdf>

### III.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 08 DE MAYO DE 2018)

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

**Hipoteca: Ejecución: La demanda y requerimiento al tercer poseedor no se suple por notificación posterior**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 27.06.2016 y R. 15.02.2018); y la de R. 19.09.2013, sobre la irrelevancia del hecho de que el administrador de la sociedad deudora hubiera sido demandado.

R. 20.04.2018 (Unicaja Banco, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Úbeda-1) (BOE 08.05.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/08/pdfs/BOE-A-2018-6162.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios; y sobre el levantamiento del velo, comentario a la R. 12.07.2016.

## III.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

**Exceso de cabida:** La disminución de cabida debe justificarse como el exceso

**Rectificación del Registro:** «Rectificaciones descriptivas» tras la L. 13/2015

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

**Descripción de la finca:** La finca discontinua requiere una unidad orgánica y económica que debe expresarse

**Rectificación del Registro:** La supresión de la referencia a una finca enclavada requiere inscripción separada de esta

Se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad, respecto de una finca registral, y por la vía del art. 199 LH, una considerable disminución de su cabida, conforme a 18 parcelas catastrales, algunas de las cuales no lindan entre sí, y tienen enclavadas determinadas construcciones a nombre de otras personas. La Dirección comienza reiterando la clasificación de sistemas de inscripción de «rectificaciones descriptivas» tras la L. 13/2015, que ya había expuesto «avant la lettre» en R. 17.11.2015 y había reiterado en R. 22.04.2016, R. 30.06.2016, R. 19.07.2016, R. 03.10.2016 y otras posteriores; también la repetida doctrina de que la registración del exceso de cabida solo puede ser la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, sin alterar la realidad física exterior ni encubrir el intento de aplicar el folio registral una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional (cita las R. 17.10.2014 y R. 21.03.2016); y reitera también que el tratamiento de la disminución de superficie ha de ser idéntico al de los excesos (R. 22.02.2003, R. 16.06.2003, R. 03.01.2006 o R. 30.01.2015); obsérvese que, tras la reforma de la L. 13/2015, la Ley sólo se refiere a rectificaciones descriptivas. Advierte después que «resultaría más adecuado el procedimiento previsto en el art. 201.1 LH, dado que permite practicar por el notario las diligencias que se estimen oportunas para disipar dudas de identidad que puedan surgir por este motivo». Aborda finalmente los dos defectos señalados en la nota de calificación:

—En cuanto a la falta de colindancia de las parcelas catastrales (aunque las 18 consultas que se acompañan no tienen el valor de certificación, el registrador «puede consultar aquellas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo»), el recurrente alega que forman una unidad orgánica de explotación agrícola; pero esa alegación se hace en el recurso, sin que resulte del título presentado ni de la descripción de la finca; y aunque así no fuera, la explotación agrícola discontinua requiere, según el art. 44 RH, *una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual*; «no puede considerarse suficiente describir una unidad de explotación como una mera adición de parcelas (cfr. R. 11.12.2017)»; en definitiva, «es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir», lo que no se da en este caso.

—En cuanto a las «construcciones catastradas a favor de entidades distintas», dice la Dirección que, «no constando en la descripción registral de la finca la existencia de enclavados y constando catastradas las construcciones y el suelo sobre el que se asientan a favor de entidades distintas, la incorporación al folio real de la representación gráfica catastral pretendida supondría la rectificación de la descripción literaria (cfr. art. 9.b.7 LH) para ajustarla a tal representación gráfica, lo que conllevaría a introducir tales enclavados en la descripción, omitiendo el correspondiente negocio traslativo y operaciones de modificación de entidades hipotecaria necesarias para tal configuración física y jurídica de las fincas y parcelas».

R. 23.04.2018 (Comunidad de Montes en Mano Común de A Ribeira contra Registro de la Propiedad de Pontearreas) (BOE 11.05.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6317.pdf>

### III.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

***Separación y divorcio: La adjudicación de la vivienda familiar es inscribible sin escritura pública***

***Bienes gananciales: Ha de constar la causa del desplazamiento de privativos a gananciales y viceversa***

Se trata de «el testimonio de una sentencia de separación de mutuo acuerdo, con aprobación del convenio regulador, en el que se inventaría entre los ‘bienes del matrimonio’ y como ‘patrimonio conyugal’ la vivienda familiar, que figura inscrita con carácter ganancial»; los cónyuges dicen ahora que «fue construida sobre terreno privativo de la esposa, y pagada la edificación con dinero privativo de la misma, y consienten en que así se haga constar en el Registro de la Propiedad». La Dirección dice una vez más que «se ha venido admitiendo de forma reiterada por esta Dirección General la aptitud del convenio regulador como título para inscribir aportaciones suficientemente causalizadas de bienes privativos a la sociedad de gananciales (cita las R. 30.06.2015, R. 27.07.2015 y R. 09.09.2015), o adjudicaciones en él realizadas de bienes privativos de alguno de los cónyuges en la medida en que aquéllos constituyan la vivienda familiar (R. 01.09.1998, R. 21.03.2005, R. 07.07.2012, R. 05.09.2012, R. 10.12.2012, R. 08.05.2014, R. 26.07.2014, R. 04.09.2014, R. 27.02.2015, R. 27.07.2015, R. 23.11.2015, R. 26.07.2016 y R. 11.01.2017); debe también reconocerse su aptitud como medio para practicar las rectificaciones de inexactitudes registrales que procedan al tratarse, por una parte, de una medida que afecta a la vivienda familiar tomada en el marco propio de la solución de la crisis familiar objeto del convenio, y, por otra parte, de un documento fehaciente en el que consta de modo indubitado el consentimiento que exige el art. 40.d LH». Lo que ocurre es que en el caso concreto «no puede determinarse con claridad si lo que se pretende es rectificar un error e inscribir la finca como puramente privativa de la esposa por error cometido en los títulos de declaración de obra nueva y división horizontal –ex art. 40.d LH en relación con el art. 1359 C.c.–, inscribirla como privativa como consecuencia de un ulterior desplazamiento familiar causalizado (causa familiar o ‘matrimonii’ a la que alude la recurrente en su escrito de recurso), o simplemente inscribir la finca como privativa por confesión (ex art. 95.6 RH en relación con la R. 27.06.2005 que la misma recurrente invoca en el recurso). Pero el convenio regulador sería apto para la rectificación pretendida «una vez especificada la pretensión de que se trate».

R. 23.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 11.05.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6318.pdf>

Resulta extraño que si el terreno era de la esposa y la construcción se hizo con su dinero, pudiera en su día inscribirse la finca como ganancial; la Dirección participa de esa extrañeza y dice que «no cabe entrar a valorar, por no ser objeto del recurso (cfr. art.

326 LH), si en su día, con ocasión de la declaración de obra nueva y división horizontal con adjudicación, existió una causa apta para provocar el negocio jurídico traslativo de dominio»; porque es cierto que los cónyuges pueden atribuir el carácter ganancial a un bien privativo (ver art. 1323 C.c.), pero a través de un negocio traslativo y no con una mera declaración de voluntad abstracta.

### III.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### ***Rectificación del Registro: Notificaciones en el expediente notarial del art. 201 LH***

Se trata de un expediente notarial para la rectificación de fincas del art. 201 LH. La registradora cuestiona la falta de notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes, a la persona de quien proceden los bienes y al titular catastral, así como la forma de la notificación por correo certificado con aviso de recibo. La Dirección comienza reiterando la importancia de la notificación a los colindantes (ver R. 19.07.2016 y R. 28.11.2016); y antes de definir lo que debe entenderse por colindante, advierte que «actualmente conviven en el Registro fincas cuya representación gráfica se encuentra inscrita con otras que disponen de base gráfica archivada en cumplimiento de la normativa anterior a la L. 13/2015 (anterior redacción del art. 9 LH e Instr. DGRN 02.03.2000) e incluso un tercer grupo de fincas que carecen en absoluto de representación gráfica alguna»; tras lo cual, señala que los colindantes registrales que deben ser notificados «serán los que resulten de las representaciones gráficas inscritas o de las bases gráficas archivadas, pero también lo serán, en todo caso, los que figuren en la descripción literaria, esté o no actualizada», y que es «labor del registrador» determinar cuáles sean los colindantes que puedan resultar afectados, con referencia a las representaciones gráficas existentes y a la consulta de los índices u otros asientos, y hacerlo constar en la certificación inicial. En cuanto al modo de efectuar las notificaciones a los colindantes, fue tratado en R. 07.11.2017; ahora se reitera y se amplía: el art. 206 RN, en cuanto al modo de hacer las notificaciones notariales, en primer lugar se remite a las normas que establezcan una regulación específica, y tal será el art. 203.1.5 LH, al que se remite el art. 201.1 LH, y del que resulta que la notificación ha de efectuarse *en la forma prevenida en esta Ley y en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente; por forma prevenida en esta Ley* debe entenderse la prevista en el tít. VI LH, en el que se regulan los procedimientos para la concordancia; lo que conduce al art. 199 LH, que dispone de una notificación de forma personal y, *en el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203*; y aun así, «este tipo de notificaciones edictales que se realizan con carácter supletorio deben estar nominalmente dirigidas a los interesados en la notificación, pues en otro caso conllevará una clara merma en sus garantías al no figurar el destinatario de la notificación, dificultando que pueda llegar a su conocimiento». «Este mismo régimen de notificaciones debe regir en cuanto al titular catastral y a la persona de la proceden los bienes y demás notificaciones previstas en el art. 203.1.5 LH, pues si bien este párrafo de la norma se remite a *la forma prevenida reglamentariamente*, además de no existir desarrollo reglamentario del precepto, no puede llegarse a otra conclusión interpretando sistemáticamente las normas transcritas»; «y deberá entenderse por ‘titular catastral’ el que figure en Catastro el momento de tramitarse el procedimiento, no correspondiendo al notario o al registrador hacer suposiciones acerca de quién

debiera figurar como tal» (el recurrente alegaba que el titular catastral es el que había transmitido al promotor del expediente).

R. 23.04.2018 (Notario Andrés Martínez Pertusa contra Registro de la Propiedad de Murcia-7) (BOE 11.05.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6319.pdf>

R. 23.04.2018 (Notario Andrés Martínez Pertusa contra Registro de la Propiedad de Murcia-7) (BOE 11.05.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6320.pdf>

### III.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.07.2017 y R. 02.10.2017): Se confirma la negativa de la registradora a cancelar las anotaciones posteriores al embargo que se ejecuta, por encontrarse caducada la anotación de este.

R. 23.04.2018 (Unicaja Banco S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Málaga-2) (BOE 11.05.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6321.pdf>

R. 24.04.2018 (Inmobiliaria Bovet, SL, contra Registro de la Propiedad de Terrassa-5) (BOE 11.05.2018). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6328.pdf>

### III.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

***Actos inscribibles: No lo son los compromisos de transmisión en el futuro***

Se confirma la improcedencia de la inscripción de un pacto del convenio regulador de los efectos del divorcio, relativo a la vivienda familiar, según el cual el marido «dispondrá de un año para hacer efectiva la disolución del condominio y atribuirse la mitad del pro indiviso de la esposa». «De acuerdo con el art. 2 LH, se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, como el presente (R. 22.02.2007) [...] sólo es posible proceder a la inscripción de los actos o contratos que impliquen una verdadera transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho real, quedando vedado el acceso al Registro de los meros pactos obligacionales o personales, carentes de trascendencia real».

R. 24.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martorell-1) (BOE 11.05.2018).  
(7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6323.pdf>

### III.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo:* Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado**

***Anotación preventiva de suspensión:* Es requisito que el demandado traiga causa del titular registral**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.11.2014, R. 19.11.2015, R. 10.10.2017, R. 05.02.2018 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH). En este caso las fincas constaban inscritas a favor de la demandante, y la recurrente alegaba que la demandada era dueña de la mitad indivisa según determinado contrato privado de compraventa. También se solicitaba anotación preventiva de suspensión de la anotación preventiva de embargo, que la Dirección entiende no procedente, porque es requisito del art. 629.2 LEC que el demandado traiga causa del titular registral, y de la documentación presentada resulta que el derecho de dominio de la demandada trae causa de determinada vendedora y no del actual titular registral.

R. 24.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilagarcía) (BOE 11.05.2018).  
(8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6324.pdf>

### III.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

***Recurso gubernativo:* No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma**

***Inmatriculación:* No puede hacerse con dudas motivadas del registrador sobre invasión del dominio público**

1. Recurso gubernativo.– La Dirección reitera su conocida doctrina de que «conforme al art. 326 LH, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador».

2. Inmatriculación.– «Se deniega la inmatriculación de tres fincas rústicas colindantes con caminos, porque según expresa la registradora, tanto de la cartografía catastral como de las ortofotos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) resulta una posible invasión de dominio público municipal confirmada por un informe del delineante del Ayuntamiento». La Dirección se extiende en el deber de protección registral del dominio público, tanto del inscrito (los arts. 6 y 30 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, fomentan esa inscripción), como del no inscrito, «pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y

con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción» (ver art. 9 LH y diversos artículos del título VI LH). «En el presente expediente han quedado debidamente acreditadas tanto la notificación previa como la contestación a la misma emitida por el Ayuntamiento de Cangas confirmando la invasión del dominio municipal; y la registradora, además de contar con el preceptivo informe de la Administración afectada, fundamenta adecuadamente las dudas respecto de la invasión del dominio público, siendo por tanto procedente la denegación de las inmatriculaciones referidas».

R. 24.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas) (BOE 11.05.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6325.pdf>

### III.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

***Inmatriculación:* La oposición al expediente del art. 199 LH ha de aportar pruebas del derecho del oponente**

***Inmatriculación:* Corresponde al registrador de la propiedad valorar la oposición al expediente del art. 199 LH**

***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 del registrador en el procedimiento del art. 199 LH**

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. El registrador suspende la inscripción, en síntesis, a la vista de la oposición del titular registral de una finca colindante, 'por ser controvertido que su incorporación al historial registral implicara la apropiación sin título de un terreno perteneciente al propietario colindante y por ser igualmente posible que implicara la negación de salida a la vía pública por el lindero sur al alegante'». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones: para la incorporación a la inscripción de la representación gráfica georeferenciada será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca; la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación 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; aunque tales alegaciones pueden tenerse en cuenta para formar el juicio del registrador; pero siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso concreto «no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante sobre la existencia de un derecho de paso cuyo ejercicio pudiera verse impedido por la inscripción de la representación gráfica, pero sin aportar documentación alguna que acredite tales manifestaciones; [...] tal derecho no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad mediante la titulación oportuna y ni siquiera consta documentado en el expediente;

derecho que por otra parte no tiene por qué ser incompatible con la inscripción de la representación gráfica».

R. 24.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arévalo) (BOE 11.05.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6326.pdf>

### III.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### **Urbanismo: Necesidad de licencia para división horizontal tumbada que implica parcelación**

Se trata de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva (vivienda unifamiliar) y constitución en «división horizontal tumbada», de modo que resultan, como elementos independientes, dos viviendas unifamiliares, con asignación a las mismas el uso exclusivo de sendos patios como anejo inseparable»; se acredita por certificación técnica la antigüedad de la ampliación y división, y se pretende su inscripción conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La Dirección reitera su doctrina sobre competencias, en el sentido de que «corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia»; a partir de ahí, observa que «en el caso particular de este expediente cabe afirmar que la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, como demuestra la perfecta delimitación de patios de uso exclusivo de cada elemento privativo respectivo con salida propia e independiente a la vía pública, desvirtuando el concepto de elemento común esencial, indivisible e inseparable al que se refiere el art. 396 C.c.», por tanto, puede equipararse a *cualesquiera otros actos de división de fincas* para los que exige licencia el art. 151.1 L. 9/17.07.2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; y antigüedad de la operación puede alegarse para la obra nueva o su ampliación, dada la realidad fáctica que presenta la edificación, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; pero no para la división o segregación, dado su carácter jurídico, carente en principio de aquella apariencia, y a la que debe aplicarse la necesidad de licencia que resulta del art. 26 RDLeg. 7/2015.

R. 25.04.2018 (Notario Luis-Fernando Muñoz de Dios Sáez contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 11.05.2018). (13)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6329.pdf>

### III.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### **Herencia: Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante han de intervenir en la partición de la herencia del primero**

«Fallecido el causante, heredan abintestato sus cinco hijos; después una de las herederas fallece sin haber aceptado ni renunciado la herencia, dejando a su vez un hijo heredero abintestato de ella sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria del viudo; en la escritura de herencia del primer causante intervienen todos los interesados a excepción del viudo de la hija heredera fallecida». La intervención del viudo resulta necesaria: La Dirección ha reiterado (ver R. 26.03.2014, R. 11.06.2014, R. 26.07.2017, R. 22.01.2018 y R. 12.03.2018) que «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»; por eso, la aceptación [de la herencia del primer causante], como un acto propio, independiente, voluntario, único y responsable, debe y puede exigirse sólo al designado como tal heredero, [...] ya sea por voluntad del testador, ya por disposición de ley»; pero, «una vez aceptada la herencia del primer causante por parte del transmisario, ésta pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria [...], cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión, [...] y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación».

R. 25.04.2018 (Notario José-Clemente Vázquez López contra Registro de la Propiedad de Infiesto) (BOE 11.05.2018). (14)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6330.pdf>

La Dirección reconoce que esta resolución y la R. 22.01.2018 suponen un cambio de criterio respecto a otras anteriores (ver R. 26.03.2014, R. 11.06.2014, R. 06.10.2014 y R. 09.06.2015).

Obsérvese además que no solo la aceptación, sino la repudiación (ver R. 12.03.2018) de la herencia del primer causante compete únicamente al heredero del transmitente; y solo en el caso de aceptación es necesaria la intervención de los legitimarios del transmitente.

### III.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

**Recurso gubernativo:** El plazo de un mes expira al final del día del mismo número que en el que se hizo la notificación

**Recurso gubernativo:** El recurso puede interponerse en plazo por vía administrativa

**Recurso gubernativo:** El recurso por vía administrativa al final del plazo puede no prorrogar el asiento de presentación

**Agrupación y agregación:** Dudas del registrador sobre el exceso correspondiente a fincas no incluidas

1. Recurso gubernativo.— Según el art. 326 LH, el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación; «la más abundante y reciente interpretación jurisprudencial del comienzo del cómputo ‘a partir del día siguiente’ [art. 5 C.c.], entendió que esta dicción no suponía que el ‘dies ad quem’ concluya a las 24 horas del día equivalente en el mes o en el año a aquel en que comenzó el cómputo, sino a las 24 horas del día inmediatamente anterior a aquel en que comenzó dicho cómputo, esto es, haciendo coincidir este término con el contenido en la expresión ‘de fecha a fecha’» (ver S.TC 209/16.12.2013; ver

también art 30, aps. 4 y 5, L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Por otra parte, «como ya ha señalado esta Dirección General, el recurso se entiende correctamente interpuesto si se presenta por vía administrativa (Correos u otros órganos públicos competentes) incluso el último día de plazo, aunque acceda al Registro de la Propiedad correspondiente días después (art. 327.3 LH y art. 16.4 L. 39/2015); sin perjuicio de que no pueda prorrogarse el asiento de presentación del documento calificado, por impedirlo el art. 327.4 LH, si en el ínterin hubiera caducado (R. 02.07.2011, R. 03.06.2013, R. 22.07.2013 y R. 20.11.2013)».

2. Agrupación.— «El objeto de recurso se centra en determinar si puede acceder al Registro una agrupación de la que resulta un exceso de cabida, según sentencia declarativa de propiedad, cuando el registrador manifiesta dudas de identidad con fincas pertenecientes al mismo demandado pero que no han sido tomadas en consideración en el procedimiento». En toda agrupación la inscripción habrá de contener necesariamente la representación gráfica georreferenciada de la finca; y será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca; «en el presente caso resultan claramente justificadas en la calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción del exceso por coincidir dicho exceso con determinadas fincas inscritas a favor del mismo demandado, que se identifican con total precisión en la calificación, [...] la inscripción de la finca con la nueva superficie resultante del documento presentado llevaría a una situación de doble inmatriculación»; así pues, para la inclusión de esas fincas en la agrupación es necesario el consentimiento de su titular, «sin que pueda presumirse dicho consentimiento, como pretende el recurrente, por el hecho de que se trate de fincas del mismo demandado y éste se allanase a la demanda o que ésta se refiriese a la totalidad del edificio existente sobre el inmueble».

R. 25.04.2018 (Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-8) (BOE 11.05.2018). (15)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6331.pdf>

### III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

#### **Costas: La rectificación del Registro por aprobación del deslinde requiere intervención del titular de la finca rectificadora**

Se trata de un certificado de afección sobre una parcela, correspondiente a una finca registral, de encontrarse íntegramente en el dominio público marítimo-terrestre, expedido por la Demarcación de Costas en Valencia, a los efectos del art. 31.4 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas (inmatriculación de bienes de dominio público marítimo-terrestre). El registrador señala como objeciones la imposibilidad de inmatricular nuevamente una finca previamente inmatriculada, y la falta de intervención en el procedimiento del deslinde de los actuales titulares registrales del dominio de la finca y de dos hipotecas inscritas sobre la misma. Sobre la primera, dice la Dirección que el citado precepto hay que relacionarlo con el párrafo 1, que considera la aprobación del deslinde como título suficiente para rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias, no solo para inmatricular; pero en cuanto a la segunda, confirma que, según el art. 40 LH, la rectificación de los asientos exige consentimiento del titular registral y de todos

aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho o resolución judicial en juicio declarativo entablado contra ellos; y en este caso no consta una cosa ni otra, ni hay extendida anotación preventiva de incoación del expediente de deslinde, ni nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas, ni consta la intervención en el expediente de deslinde de los actuales titulares registrales del dominio de la finca ni de las cargas hipotecarias; no obstante «cabría admitir en principio la rectificación del expediente, [...] bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas».

R. 25.04.2018 (Demarcación de Costas en Valencia de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar contra Registro de la Propiedad Cullera) (BOE 11.05.2018). (16)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6332.pdf>

### III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

***Principio de tracto sucesivo: Tracto abreviado en la herencia de los titulares registrales a los vendedores actuales***

***Herencia: Tracto abreviado en la herencia de los titulares registrales a los vendedores actuales***

Se trata de «una escritura de compraventa en la cual los vendedores manifiestan que les pertenece la finca como únicos herederos de uno de los titulares registrales quien a su vez fue heredero de su esposa –la otra titular registral–». La Dirección, aun resaltando la importancia del principio de tracto sucesivo del art. 20 LH, se refiere a los casos de tracto abreviado o comprimido (que «no constituyen en modo alguno una excepción al principio»), entre ellos el del art. 20.penúltimo LH (*Cuando en una partición de herencia verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas*), con lo que entiende que «queda justificado el tracto abreviado sin necesidad de otorgamiento de ninguna otra escritura» (debe advertirse que se acompañaban los documentos justificativos de las dos herencias, de la cotitular a su esposo y de la de este a favor de los vendedores).

R. 25.04.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valladolid-6) (BOE 11.05.2018). (17)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6333.pdf>

### III.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

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

***División y segregación: Facultad de la Administración de considerar la finca indivisible***

Se trata de una segregación realizada sin licencia municipal, sobre finca registralmente rústica, que ahora se describe como urbana, e invocando «la doctrina de esta Dirección General sobre segregaciones de cierta antigüedad», acreditada en este caso por certificaciones catastrales. En cuanto finca urbana, la Dirección reitera la doctrina de la R. 07.03.2017, en el sentido de admitir la analogía con la «obra nueva antigua» del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pero teniendo en cuenta la diferencia por razón la realidad fáctica de la obra nueva frente al carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, de manera que será necesario, al menos, «como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación [...]; la situación consolidada por antigüedad y, por tanto, caducidad de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, respecto de la segregación que se pretende inscribir, deben plantearse en el ámbito del procedimiento administrativo y ante el órgano municipal competente». Pero es que además tampoco resulta acreditado el carácter urbano de la finca: «la certificación catastral descriptiva y gráfica puede ser un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 RDLeg. 1/05.03.2004, 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; [...] se ha señalado la posibilidad de existencia de inmuebles urbanos a efectos catastrales sin perjuicio de su clasificación urbanística como rústicos o no urbanizables, según la normativa de aplicación; [...] en el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la vulneración de la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas [cita las S.TS (3.ª) 25.01.2002 y S.TS (3.ª) 28.06.2012]; [...] y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la de iniciar el procedimiento previsto en el art. 80 RD. 1093/1997» (que el registrador dé traslado a la Administración agraria del documento presentado, a fin de que se pronuncie esta sobre si procede la segregación realizada).

R. 07.05.2018 (Notario David Fiol Busquets contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 1) (BOE 23.05.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6871.pdf>

R. 07.05.2018 (Notario David Fiol Busquets contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 1) (BOE 23.05.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6872.pdf>

### III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 17.06.2013, R. 12.06.2017 y otras, con exigencia del procedimiento cancelatorio específico de los arts. 141 LH y 237 RH.

R. 07.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-2) (BOE 23.05.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6873.pdf>

### III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

***Arrendamiento urbano: Posibilidad de desistimiento del arrendatario***

***Arrendamiento urbano: Posibilidad de prórroga pactada***

Se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda pactado con duración de 55 años, que las partes podrán prorrogar por periodos iguales y que la arrendataria podrá resolver en cualquier momento dando un preaviso con dos meses de antelación. La registradora objeta en primer lugar que la posibilidad de resolver deja el contrato al arbitrio de una de las partes (contra el art. 1256 C.c.). Pero dice la Dirección que el art. 11 LAU prevé el desistimiento del arrendatario cuando hayan transcurrido seis meses y con preaviso de 30 días; en este caso se pacta un preaviso mayor y, aunque no se establece la duración mínima de seis meses, la calificación registral se ha producido después de transcurrido ese plazo. La segunda objeción es que «teniendo en cuenta la duración inicial y las posibles prórrogas sucesivas de igual duración, supone en realidad una duración indefinida del contrato, contrario por tanto a un elemento esencial» (ver art. 1543 C.c.). La Dirección también revoca ese defecto, en cuanto que «la expresión ‘las partes podrán prorrogar el presente contrato’ supone una confluencia de voluntades, lo que excluye cualquier imposición de una a la otra y por lo tanto conlleva el carácter potestativo y no forzoso de la prórroga, y en consecuencia, no implica el carácter indefinido del contrato».

R. 08.05.2018 (Notario Andrés Martínez Pertusa contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 23.05.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6874.pdf>

La Dirección rebate la alegación de dos sentencias citadas en la calificación: la S. 14.07.2010, por tratarse de un contrato en el que se pactó duración indefinida, y la S. 09.09.2009, por tratarse de un contrato regulado por la Ley de 1964 en el que la prórroga forzosa quedaba exclusivamente al arbitrio de la parte arrendataria.

Obsérvese además la intrascendencia de la cláusula de «podrán prorrogar...»; porque podrán hacerlo lo hayan pactado o no, o incluso si han pactado que no podrán.

### III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

***Hipoteca: Cancelación: El acreedor no puede cancelar por sí solo respecto de una finca la hipoteca solidaria entre varias***

***Hipoteca: Cancelación: Caso especial de cancelación unilateral de hipoteca solidaria***

En escrituras sucesivas, el titular de una finca hipotecada segrega una parte sin distribuir la responsabilidad hipotecaria entre las dos fincas resultantes; a continuación vende el resto

con intervención de la acreedora hipotecaria, con subrogación del comprador en la totalidad de la deuda y novación parcial del préstamo; en tercer lugar, la acreedora cancela la hipoteca respecto a la finca segregada. El registrador entiende necesario para la cancelación el consentimiento del dueño de la finca resto. La Dirección reitera la doctrina de las R. 17.03.1969, R. 12.02.1988 y R. 27.03.1989, de que la cancelación parcial de la hipoteca solidaria requiere «además del consentimiento del acreedor, la conformidad de los que en el Registro aparezcan como adquirentes, con posterioridad a la constitución de la hipoteca, de las fincas procedentes de la división de la primitiva, a excepción de los dueños de aquellas cuyo gravamen sea totalmente cancelado, ya que, en caso contrario, por el juego de la solidaridad resultante de los arts. 122 y 123 LH, puede concentrarse el gravamen en forma arbitraria e incluso desproporcionada, sobre alguna finca, con evidente perjuicio de su titular». Pero en este caso no lo considera necesario, «pues dicha concentración de la responsabilidad hipotecaria sobre su finca es correlativa a la asunción de la obligación personal garantizada exactamente por la misma cuantía».

R. 08.05.2018 (Notario Patricio Chamorro Gómez contra Registro de la Propiedad de Mazarón) (BOE 23.05.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6875.pdf>

### III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

**Cancelación: Puede cancelarse una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo gravan**

La Dirección aplica en el sentido indicado la doctrina de la R. 24.02.2001. En este caso se trataba de una finca inmatriculada a favor del Ayuntamiento y sobre la que se inscribió después una concesión administrativa; una sentencia declaró la nulidad del título inmatriculador y la nulidad de todos los actos administrativos dictados por el Ayuntamiento, pero no dispuso la cancelación de la concesión. Comoquiera que la cancelación de la inmatriculación dejaría la concesión sin apoyo tabular, la Dirección acoge la solución adoptada por la registradora: «la inscripción de la nulidad de la titularidad dominical previamente inscrita (sin formal cancelación del asiento inmatriculador) ‘a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dicha inscripción’».

R. 08.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caldas de Reis) (BOE 23.05.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6876.pdf>

Además de la citada por la Dirección pueden verse en el mismo sentido las R. 29.12.1999, R. 08.02.2000, R. 24.02.2001, R. 02.04.2002, R. 29.05.2009, R. 04.07.2011, R. 01.02.2012, R. 21.11.2012, R. 17.04.2013, R. 02.08.2014, R. 29.01.2015, R. 10.12.2015 y R. 18.10.2016.

## III.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

***Inmatriculación: No puede hacerse de tres fincas colindantes que catastralmente forman una sola***

Se trata de una escritura de compraventa de tres fincas rústicas colindantes, que no están inmatriculadas; se aporta como título previo la herencia de la madre de las vendedoras. La registradora, tras consultar la cartografía catastral, «aprecia que las parcelas pertenecían a otra finca mayor, o, al menos, formaban una única finca, por lo que su inscripción como fincas independientes podría suponer una vulneración de las normas relativas a segregaciones de fincas y a las unidades mínimas de cultivo»; por lo que, según el art. 80 RD. 1093/1997, remitió la documentación a la Consejería competente, que declaró la invalidez de las operaciones; en consecuencia se denegó la inscripción. La Dirección confirma la calificación registral, «al resultar de la documentación presentada y de los antecedentes catastrales que las fincas proceden de otra finca mayor, implicando un fraccionamiento del terreno contrario a la legislación agraria, sancionado con la nulidad plena y absoluta de los actos y negocios jurídicos realizados en su contravención; las alegaciones y pruebas que puedan oponerse, basadas en la preexistencia de las fincas a la vigencia de la normativa de 1995 o en la concurrencia de alguna excepción amparada en la norma, deberán articularse ante el órgano administrativo competente mediante el recurso frente a su resolución, y, en caso de recurso contencioso-administrativo, el titular respectivo podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca o fincas objeto de fraccionamiento».

R. 09.05.2018 (Notaria María-Elena Ramos González contra Registro de la Propiedad de Iznalloz) (BOE 23.05.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6877.pdf>

## III.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 23 DE MAYO DE 2018)

***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la venta de finca inscrita a nombre de persona distinta del vendedor***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.10.2014 y R. 19.07.2017; y art. 20 LH). En este caso se trataba de la venta de cuota indivisa de un garaje con derecho al uso de una plaza, realizada por uno de los constructores que ya había agotado sus cuotas.

R. 09.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrevieja-3) (BOE 23.05.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/23/pdfs/BOE-A-2018-6878.pdf>

## III.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

**Herencia: Sustitución ejemplar: No queda sin efecto por el testamento anterior a la incapacidad**

«La cuestión central que se debate en este expediente es si el testamento otorgado por la sustituida antes de ser judicialmente incapacitada –anterior también al otorgado por la sustituyente– impide o no la eficacia de la sustitución ejemplar» (ya que el art. 776 C.c. solo se refiere la ineficacia de la sustitución ejemplar *por el testamento del incapacitado hecho durante un intervalo lúcido o después de haber recobrado la razón*, no antes de haberla perdido). La Dirección se refiere a la jurisprudencia que considera la sustitución ejemplar como un testamento del sustituido hecho por el sustituyente (y que, como tal, revocaría los testamentos anteriores); así la S. 26.05.1997, según la cual «quien opera la sustitución y, por consiguiente, nombra heredero del incapaz, es el sustituyente»; o la S. 07.11.2008, que llega a considerarla como «una excepción a la regla general del carácter personalísimo del testamento que establece el art. 670 C.c.». Pero finalmente resuelve por la vía más sencilla de que la incapaz «instituyó heredera a su madre, sustituida para el caso de premoriencia por su tía carnal, y ninguna de éstas ha sobrevivido a la testadora, debe entenderse que al fallecimiento de ésta no existe testamento (art. 912.3 C.c.)», de manera que entra en juego la sustitución ejemplar ordenada en el testamento de la madre.

R. 10.05.2018 (Notario Alvar Quintanilla López-Tafall contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 1) (BOE 29.05.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7104.pdf>

## III.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

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

Se trata de una instancia en la que se solicita, conforme al art. 82.5 LH, la cancelación por caducidad de una hipoteca en garantía de un préstamo que vence «a los diez años contados desde el día primero del semestre natural siguiente a la disposición total de los fondos». La registradora objeta que falta la determinación del «dies a quo» para el cómputo del plazo de prescripción. La Dirección confirma la calificación, además de que «en el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca la caducidad del asiento tendrá lugar a los veintinueve años de su fecha: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (art. 128 LH) más el año añadido por el art. 82.5 LH (vid. R. 29.09.2009 y R. 10.01.2014)», y en el caso concreto tampoco habían transcurrido desde la última amortización prevista.

R. 10.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-32) (BOE 29.05.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7105.pdf>

### III.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

***Hipoteca: Caducidad: No puede modificarse una hipoteca caducada***

Se trata de una instancia en la que «se solicita que se anote al margen de la inscripción de una finca hipotecada el fallecimiento de dos de las tres deudoras hipotecantes (de las que se acompaña el respectivo certificado de defunción) y la subsistencia de la hipoteca constituida sobre la misma respecto de sus herederos y de la deudora no fallecida», La Dirección confirma el criterio registral: «resulta que se constituyó hipoteca en garantía de la devolución de determinado préstamo por un plazo de tres años desde la fecha de la escritura (1953); por ello, es aplicable la normativa sobre la caducidad [arts. 82.5 y 210.1.8.2 LH] y debe entenderse extinguido el derecho real de hipoteca».

R. 10.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 29.05.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7106.pdf>

### III.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

***Recurso gubernativo: El registrador no debe trasladar el recurso a interesados distintos del funcionario que expidió el título***

***Asiento de presentación: No debe extenderse de documentos privados sin eficacia registral***

***Calificación registral: El registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación***

***Representación: El registrador no puede calificar cuestiones de vigencia que deben susanciarse judicialmente***

En virtud de escritura de poder, el apoderado vendió una finca del poderdante; posteriormente, otra persona acredita que este falleció a la 1:09 h del mismo día de la venta. El registrador considera que debe aclararse la vigencia de las facultades representativas para la venta, ya que cabe presuponer la improbabilidad de que la escritura se hubiera autorizado en el intervalo de tiempo que transcurre entre las 0:00 h y las 1:09 h:

–Recurso gubernativo. Comoquiera que el registrador había notificado el recurso a quien acreditaba el fallecimiento del poderdante, y había incorporado al expediente la respuesta recibida, la Dirección reitera la doctrina de la R. 19.10.2011, de interpretación del art. 327.5 LH, en el sentido de que «el registrador sólo debe y puede trasladar el recurso del interesado al notario, autoridad judicial o funcionario que expidió el título».

–Asiento de presentación. En cuanto a la presentación de los documentos justificativos de la defunción, la Dirección reitera la doctrina de la R. 20.11.2013, sobre el art. 420.1 RH, en el sentido de que «no cabe practicar mediante la solicitud privada objeto del presente debate asiento alguno que impida la práctica de la inscripción de títulos previos o que comporte la suspensión de los efectos de las inscripciones practicadas, debiendo dirigirse la recurrente al órgano jurisdiccional competente respecto de la adopción de la medida cautelar pretendida».

–Vigencia del poder. Finalmente, en torno a la extinción del poder (art. 1732 C.c.) o de su posible subsistencia (art. 1738 C.c.), aun reconociendo que «pudieran existir en el presente caso especiales circunstancias que desembocaran en una decisión de los Tribunales de Justicia que privara eventualmente de valor al acto transmisivo» son cuestiones «que deben ser sustanciadas en el procedimiento que corresponda, ante los tribunales, en cuyo seno, igualmente, podrán decretarse medidas cautelares, o de aseguramiento, que sin duda podrán tener el oportuno reflejo tabular».

R. 10.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-9) (BOE 29.05.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7107.pdf>

Aunque la Dirección no entra en la cuestión de la extinción o subsistencia del poder, sí cita las S. 24.10.2008 y S. 13.02.2014, en el sentido de que «la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero».

### III.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

***Propiedad horizontal: No puede inscribirse un acuerdo cuando hay titulares posteriores que no han participado***

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos de la comunidad por los que se modifican los estatutos de la propiedad horizontal. El registrador objeta que «con posterioridad a la fecha de la adopción de tales acuerdos, se han inscrito transmisiones de elementos privativos», y «considera necesario que se tome un nuevo acuerdo o que se ratifique el existente por todos aquellos adquirentes posteriores». La Dirección confirma que el consentimiento unánime del art. 5 LPH «ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente; [...] y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado».

R. 11.05.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad Burgos-4) (BOE 29.05.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7108.pdf>

En el mismo sentido las R. 25.04.2013 y R. 01.07.2013.

### III.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

***División y segregación: En el caso del art. 47 RH, sin representación gráfica de porciones que no causan inscripción***

***Rectificación del Registro: 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 no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH***

Se trata de «una escritura de segregación con la correspondiente representación gráfica, que es alternativa a la catastral. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento previsto en el art. 199.2 LH, suspende la inscripción a la vista de las alegaciones formuladas por un colindante catastral de las que se desprende una posible invasión parcial». La Dirección reitera la doctrina de la R. 02.09.2016, sobre la exigencia del art. 9 LH de representación gráfica georreferenciada en las inscripciones de determinadas operaciones, entre las que se encuentra la segregación: «debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación», si bien en los casos del art. 47 RH (segregaciones presentadas en el Registro en orden distinto del de otorgamiento), casos en que «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»; y reitera también la importancia de la notificación a los colindantes en el expediente del art. 199 LH, y el relativo valor de su oposición (según la R. 13.07.2017, sobre el procedimiento del art. 203 LH, «no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa». Y, en el caso concreto, «el Registrador se fundamenta en la presunta invasión de una finca colindante como consecuencia de la inscripción de la representación gráfica de la finca segregada, sin identificar la concreta finca registral presuntamente afectada por la pretendida inscripción de representación gráfica, ni motivar adecuadamente cuáles son las dudas de identidad que impedirían la inscripción de dicha representación gráfica georreferenciada de la finca (cfr. R. 13.09.2017 y R. 10.04.2018)».

R. 11.05.2018 (Fiesta Hotels & Resorts, S.L., contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2) (BOE 29.05.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7109.pdf>

### III.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2018)

#### ***Inmatriculación: Derecho transitorio en el expediente de dominio***

Se trata de «un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación. El registrador señala como único defecto que no se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figuren las coordenadas georreferenciadas de la finca. La Dirección reitera la doctrina de las R. 07.07.2016 y R. 30.08.2017, de exigencia de la georreferenciación: «sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior, siendo por tanto inscribible si cumple los requisitos de tales normas, la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el art. 9 LH» (disp. trans. única L. 13/2015).

R. 11.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 3) (BOE 29.05.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/29/pdfs/BOE-A-2018-7110.pdf>

### III.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

**Calificación registral:** La calificación negativa debe ser suficiente y motivada

**Herencia:** Interpretación del testamento por el heredero

**Derecho notarial:** Interpretación del testamento por el notario autorizante

1. Calificación registral.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones; ver, por ejemplo, R. 14.02.2012: «esa suficiencia de la motivación exige la expresión de la ‘ratio decidendi’ o motivos fundamentales de la decisión, sin que sea suficiente la utilización de fórmulas convencionales, o la cita de preceptos legales sin una adecuada interpretación o razonamiento; no obstante, [...] la argumentación en que se fundamenta la calificación es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa».

2. Interpretación del testamento.— Se trata de una escritura de aceptación de herencia y toma de posesión de legado por el heredero único, respecto a una parte indivisa de inmueble que le había sido legada, pero que parecía legada también a favor de otras personas pro indiviso: caducado el cargo de albacea, el heredero único interpreta que no existe la contradicción alegada por el registrador, sino «una simple imprecisión terminológica» (mayor detalle no resulta de interés fuera del caso concreto). La Dirección hace un estudio de la interpretación del testamento en términos ya abordados en otras resoluciones; y concluye que, «habiendo sido interpretado el testamento por el heredero único, a falta de albacea que lo haga por caducidad de su cargo, y tratándose de una simple imprecisión terminológica, debe ser aceptada la interpretación realizada, sin perjuicio de recordar que de los arts. 859 y 860 C.c. resultan las obligaciones que tienen todos los herederos —en este caso el heredero único— de entrega de los legados y del cumplimiento en este punto de la voluntad de la testadora»; además, da especial relevancia al hecho de que esa interpretación se avale por el notario, que había sido también el autorizante del testamento: «resulta convincente la interpretación que el notario realiza de la voluntad de la causante, ya que la apertura de la sucesión ocurre bajo la vigencia del último testamento otorgado por la misma, autorizado por el mismo notario que autoriza la manifestación del legado, y que participó en la redacción de la cláusula testamentaria, lo que favorece su conocimiento de lo que efectivamente era la voluntad de la testadora (interpretación auténtica)».

R. 16.05.2018 (Notario Gerardo Torrecillas Casitas contra Registro de la Propiedad de Murcia-3) (BOE 30.05.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7180.pdf>

En la doctrina sobre la interpretación del testamento puede destacarse la cita que hace la Dirección de la R. 19.05.2005: «En la interpretación del testamento ha de estarse a su literalidad, y a las palabras ha de otorgárseles el sentido que de ellas se desprende (...)

Ante una posible duda, esta ha de decidirse a favor del que se halle obligado a ejecutar la disposición –los herederos en este caso–, dado que el obligado debe entenderse obligado a lo menos. Del mismo modo, y por razón del criterio antes expuesto, en caso de existir duda sobre lo legado, la interpretación ha de hacerse a favor del que debe cumplir dicho legado (...) Son los herederos, cuando lo son ‘in locus et in ius’, quienes han de realizar en primer término esa labor interpretativa».

### III.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

***Rectificación del Registro: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta***

***Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH***

Se pretende inscribir la representación gráfica de una finca registral y consecuente rectificación de su descripción. La registradora suspende la inscripción de la misma por existir dudas de identidad entre la finca registral y las parcelas catastrales que se dicen corresponder con la ella, ya que consta en Registro la correspondencia con tres parcelas catastrales y ahora se añaden otras más catastradas a favor de personas distintas, los herederos de alguna de las cuales han formulado oposición. La Dirección reitera su doctrina sobre el expediente del art. 199 LH (el valor de la oposición y la alegación de dudas por el registrador; ver, por ejemplo, R. 24.04.2018), y concluye que «no puede entenderse arbitraria la actuación de la registradora, ya que se han cumplido los requisitos previstos en la legislación hipotecaria relativos a la tramitación del procedimiento, calificación y motivación de ésta (cfr. art. 19 bis LH): se señalan las dudas que a juicio de la registradora impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas».

R. 16.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 30.05.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7181.pdf>

### III.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

***Separación y divorcio: Posibilidad de liquidar en convenio los regímenes sucesivos de gananciales y de separación***

«Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible la adjudicación de una finca mediante un convenio regulador de los efectos de un divorcio»; el convenio está aprobado judicialmente y en él se dice que se liquida la sociedad de gananciales y se adjudica la finca a uno de los cónyuges (parece que el matrimonio se había contraído bajo el régimen de gananciales y posteriormente se había pactado la separación sin liquidar la comunidad). «El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al figurar inscrita la finca referida a nombre de ambos interesados por mitades indivisas, por compra efectuada vigente el régimen

de separación de bienes pactado en su matrimonio, la inclusión de dicha finca en el inventario de la sociedad de gananciales resulta errónea; y la extinción de la comunidad romana sobre ese bien excede del objeto del procedimiento judicial que se ha seguido». La Dirección reitera su doctrina sobre «el valor formal y material del convenio regulador como título inscribible en el Registro de la Propiedad» (ver, por ejemplo, R. 22.12.2010); y concluye que «nada impide que en el convenio regulador de los efectos de la crisis matrimonial se liquide todo el haber de los esposos, aun cuando incluya bienes sujetos a diferentes regímenes matrimoniales, pero ello debe llevarse a cabo identificando la naturaleza, carácter y, en su caso, cuota de participación de los bienes inventariados, de modo que el haber resultante de cada cónyuge se ajuste a su participación en el haber conyugal conjunto»; y en el caso concreto considera que es un obstáculo para la inscripción «la confusión existente a la hora de detallar el inventario entre la masa ganancial y la generada en comunidad romana».

R. 16.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ayamonte) (BOE 30.05.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7182.pdf>

### III.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO 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 solicitaba la rectificación la inscripción de una escritura de herencia porque, a juicio del solicitante, no se había calificado correctamente dicha escritura y había un procedimiento judicial en marcha respecto de determinados bienes objeto de la misma.

R. 17.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gijón-5) (BOE 30.05.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7184.pdf>

### III.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

***Documento judicial: La firmeza no es exigible al mandamiento judicial, que no es título formal***

Se trata de un mandamiento del Juzgado de lo Mercantil para la cancelación de la anotación de concurso de la titular registral y de unas inscripciones de hipoteca anteriores; una calificación entendió que no resultaban cumplidos los requisitos que para la cancelación de estas hipotecas prevé el art. 155 L. 22/09.07.2003, Concursal; la calificación fue recurrida y dio lugar a la R. 18.11.2013, que resolvió que «debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación –no el auto ordenando la cancelación– es firme»; ahora se presenta nuevo mandamiento del que resulta

«que los acreedores hipotecarios han sido parte en el procedimiento de concurso y que tuvieron conocimiento del plan de liquidación y de las medidas acordadas para la satisfacción de sus créditos». La registradora vuelve a suspender por considerar que el mandamiento no es firme porque ha sido impugnado por un acreedor, según consta en asiento de presentación practicado para la anotación preventiva de sentencia. La Dirección reitera los fundamentos de la resolución anterior de 2013, pero concluye ahora que «el mandamiento es un mero acto de comunicación procesal que es ajeno al concepto procesal de firmeza: [...] tal requisito de firmeza solo es predicable de la resolución que constituye el título material inscribible, y no del mandamiento que se limita a trasladar esa resolución al Registro; como sostiene la R. 06.04.2016, ‘resulta de la regulación del procedimiento civil (vid. art. 149 LEC) que el mandamiento es un acto de comunicación procesal dirigido a determinadas personas de cuya actuación depende la ejecución de resoluciones judiciales; pero el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el art. 3 LH, y así lo confirma el art. 257.1 LH, pues no contiene por sí mismo el título material del art. 2 LH, susceptible de modificar el contenido del Registro’».

R. 17.05.2018 (Aldama Europea, S.A., contra Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá) (BOE 30.05.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7185.pdf>

### III.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

**Publicidad registral: Denegación de información por falta de identificación de la finca**

**Publicidad registral: Denegación de información por protección de datos**

**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 anteriores sobre la necesidad de que los inmuebles de los que se solicita información estén descritos de manera adecuada para su imprescindible identificación registral (ver R. 25.11.2016 y R. 21.02.2018); sobre el interés en solicitar la certificación registral (ver R. 30.05.2014, R. 25.11.2016, R. 11.12.2017, R. 09.01.2018 y R. 27.02.2018) y su calificación por el registrador (ver R. 29.07.2010 y R. 11.12.2017), en especial cuando se solicita información de asientos no vigentes (ver, por ejemplo, R. 11.12.2017); sobre esto último, y en el caso concreto, «no se llegaba a concretar la específica finalidad o motivo que justifique su interés legítimo para obtener la información registral solicitada».

R. 17.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 30.05.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7186.pdf>

### III.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

**Cancelación: No puede hacerse sujeta a condición**

**Hipoteca: Cancelación: No puede hacerse la cancelación sujeta a condición**

Se trata de una escritura de cancelación de una hipoteca en la que se renuncia a la garantía hipotecaria y se consiente la cancelación, pero supeditadas ambas a que la finca se transmita a un tercero en un determinado plazo máximo y por un precio mínimo. La Dirección confirma el rechazo a una cancelación condicionada: «Los indicados efectos extintivos absolutos de la cancelación (cfr. arts. 76 y ss. y 97 LH) y la irreversibilidad de su reflejo registral determinan que no pueda admitirse una renuncia y cancelación de hipoteca condicionada suspensivamente, [...] incompatible con la claridad que precisan los pronunciamientos registrales»; de manera que «no puede accederse a la cancelación solicitada hasta que se produzca la transmisión de la finca en los términos convenidos».

R. 18.05.2018 (Notario José-Antonio García Vila contra Registro de la Propiedad de Igualada-2) (BOE 30.05.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7187.pdf>

Efectivamente, el art. 23 LH admite la condición para *los actos o contratos inscritos*, pero no para la cancelación, que supone extinción de la inscripción cancelada (art. 76 y 77 LH) y que presume la extinción del derecho mismo (art. 97 LH); otra cosa daría lugar a una «inscripción schrödinger», de la que no habría certeza sobre su vigencia o extinción. Pero la Dirección aclara que «distinto sería el supuesto en que los interesados consientan no la cancelación de la hipoteca sino una mera novación de la misma sujeta la expresada condición suspensiva; en tal caso ningún inconveniente habría en practicar la inscripción de tal novación condicionada, al amparo del art. 23 LH».

### III.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)

***Separación y divorcio: Posibilidad de liquidar en convenio los regímenes sucesivos de gananciales y de separación***

Resuelve en el mismo sentido un caso similar al de la R. 16.05.2018.

R. 21.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad Palma de Mallorca - 6) (BOE 08.06.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7669.pdf>

### III.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)

***Agrupación y agregación: Es necesaria la georreferenciación de la finca resultante***  
***Rectificación del Registro: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta***

***Rectificación del Registro: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH***

***Rectificación del Registro: Los interesados pueden pedir certificación de documentos incorporados al procedimiento del art. 199 LH***

**Recurso gubernativo: La oposición del art. 199 LH no tiene que trasladarse a los recurrentes**

Se pretende inscribir una agrupación y la representación gráfica catastral de la finca resultante, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. La registradora suspende la inscripción «al existir dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que constan en el Registro y de los de la certificación catastral aportada». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, las R. 02.09.2016, R. 13.07.2017 y R. 24.04.2018), sobre la exigencia del art. 9 LH de representación gráfica georreferenciada en las inscripciones de determinadas operaciones, entre las que se encuentra la segregación; y sobre el valor de la oposición, la necesidad de una prueba escrita, y la alegación de dudas por el registrador; y concluye que en este caso no están justificadas las dudas, porque «ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta».

«En cuanto a la solicitud de los recurrentes de acceder al contenido de las alegaciones, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el art. 199 LH, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente»; pero el art. 342 RH permite solicitar certificación de los documentos que los registradores *conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales*, documentos entre los que se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente del art. 199 LH; aunque «esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados».

R. 21.05.2018 (Metálicas Torca, S.L., contra Registro de la Propiedad de Infiesto) (BOE 08.06.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7670.pdf>

**III.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)****Hipoteca: Ejecución: La nota de certificación de cargas no está sujeta a caducidad**

Se solicita la cancelación por caducidad, conforme al art. 82.5 LH, de una nota marginal de expedición de certificación de cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria, como requisito previo necesario para la posterior cancelación de la inscripción de la hipoteca. La Dirección repasa las funciones de esa nota marginal y concluye que dentro de ellas «no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el art. 82.5 LH»; y, «no estando sujeta tal nota marginal a plazo alguno de caducidad, ningún efecto cancelatorio sobre la misma puede tener una supuesta caducidad de la inscripción de hipoteca» (que tampoco estaba caducada).

R. 21.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Olivenza) (BOE 08.06.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7671.pdf>

La Dirección distingue (siguiendo a las R. 27.01.2014 y R. 27.10.2015), dos hipótesis: Una, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada, en cuyo caso interrumpe la prescripción de la acción (art. 1973 C.c.), y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal de 21 años, contados ahora desde la nota (R. 04.06.2005 y R. 24.07.2011). Dos, que la nota se expida antes del vencimiento total de la obligación, en cuyo caso nada interrumpe, porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente (al menos registralmente), y los 21 años siguen contándose desde la fecha de amortización final del préstamo.

Por otra parte, aunque no se ha tratado en el caso concreto ni sería aplicable a él, la Dirección se refiere a la nueva redacción del art. 210.2.8 LH (por L. 13/2015), según el cual, *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;* y señala la diferencia con el art. 82.5 LH, que tiene su fundamento en la figura de la prescripción, mientras que aquel «no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos».

### III.B. 56.RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)

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

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

«Es objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca por la vía del art. 205 LH. La registradora opone como defecto que impide la inscripción que existen dudas fundadas de coincidencia de la finca cuya inmatriculación se solicita con otras ya inscritas»: señala hasta cuatro fincas registrales, además de la matriz de las mismas, «que pueden coincidir con la que se pretende inmatricular, expresando en dicha calificación una serie de circunstancias que determinan tales las dudas, como son la localización, colindancia, procedencia de la misma finca matriz y procedencia de la misma titularidad»; dudas suficientemente justificadas, en cuanto que no tienen por qué referirse a la totalidad de la finca, sino que debe evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas. La Dirección reitera también la doctrina sobre la derogación tácita de los arts. 300 y 306 RH (ver R. 31.01.2018).

R. 22.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 1) (BOE 08.06.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7673.pdf>

### III.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)

**Propiedad horizontal: Creación de un elemento privativo sobre el terreno antes común**  
**Propiedad horizontal: Diferencia de la propiedad horizontal tumbada y el complejo inmobiliario**

«Una finca consta inscrita como dividida en régimen de propiedad horizontal constituida por tres edificaciones destinadas a vivienda, que son elementos independientes, y un número de terrenos destinados a prados, arbolados y terreno. Los propietarios de los elementos independientes ceden a uno de ellos el derecho a construir una edificación sobre una parte determinada del terreno integrado en el régimen, declarándose simultáneamente la obra nueva terminada, describiendo un nuevo elemento independiente y modificando el régimen preexistente de propiedad horizontal con atribución de nuevas cuotas a los cuatro elementos independientes resultantes». La registradora considera que es necesaria la previa desafectación del terreno sobre el que se lleva a cabo la construcción. La Dirección entiende a la finca está sujeta a un régimen de propiedad horizontal ordinaria (si bien, tumbada), integrada por unas viviendas como elementos privativos y una serie de elementos comunes entre los que destaca un conjunto de suertes de tierra; y, comoquiera que en el régimen de propiedad horizontal es elemento común todo aquello que no se configura como privativo (vid. R. 05.10.2000 y R. 27.01.2006, entre otras), «la configuración del terreno como elemento común no impide en absoluto la atribución a la edificación ya construida o a la que se va a construir del carácter de elemento independiente del régimen de propiedad horizontal, pues a tal esquema obedece la regulación legal, lo que excluye la necesidad de proceder a su previa desafectación», a diferencia de lo que ocurriría si se separase un espacio totalmente independiente y separado del resto.

R. 22.05.2018 (Notario Félix-María González de Echávarri Ara contra Registro de la Propiedad de Azpeitia) (BOE 08.06.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7675.pdf>

La Dirección cuida de deslindar los supuestos subsumibles en el concepto de propiedad horizontal y la figura del complejo inmobiliario, cuya regulación se encuentra en los arts. 24 LPH y 26, aps. 4, 5 y 6, y 65.3 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y cuyos rasgos definitorios son dos: la existencia de pluralidad de edificaciones o de pluralidad de parcelas con destino a viviendas o locales e independientes entre sí (elementos privativos) y la existencia de una copropiedad de esos elementos independientes sobre otros elementos inmobiliarios, viales o servicios (elementos comunes); si bien, como definió la S. 27.10.2008, según la Carta de Roma del V Congreso Internacional de Derecho Registral, de 1982, puede tratarse también de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, sea a través de elementos o servicios comunes, o sea de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos; de manera que, como resulta del art. 26.4 RDLeg. 7/2015, *podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias*.

### III.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)

**Hipoteca: Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la vivienda en menos del 70 % del valor de tasación**

**Calificación registral: El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en ejecución hipotecaria**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016 y R. 21.10.2016. En este caso la vivienda habitual del deudor se adjudicaba al acreedor por el 60% de su valor de tasación, cuando la cantidad que se debía por todos los conceptos representaba el 65,43 %, por lo que quedaba un remanente de deuda pendiente de abono al acreedor. La Dirección de destaca que «esta correcta interpretación del art. 671 LEC no supone, en modo alguno, imponer –pues la ley no lo ha querido así– una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de ésta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquélla, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario».

R. 23.05.2018 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz - 3) (BOE 12.06.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7874.pdf>

Sobre la calificación registral, cuestionada por la recurrente, dice la Dirección que «los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas no sólo están dirigidos a los jueces y tribunales, sino también a todas las autoridades públicas que tengan atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación, como sin duda ocurre, con los registradores de la propiedad a través de su calificación conforme al art. 18 LH, y con las atribuciones de este Centro Directivo al revisar por vía de recurso, tales calificaciones, y todo ello sin perjuicio del siempre superior criterio que adopte el órgano jurisdiccional».

**III.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)**

**Hipoteca: Ejecución: Puede expedirse certificación de dominio y cargas para el procedimiento ejecutivo ordinario y para el de ejecución directa**

**Hipoteca: Ejecución: Para ejecutar por el procedimiento ejecutivo ordinario es necesario el previo embargo de la finca**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.02.2017: «Ejercitada la acción de ejecución de la hipoteca inscrita por la vía del procedimiento ejecutivo ordinario, debe exigirse, para poder extender la nota marginal prevista en el art. 656 LEC, la previa anotación de embargo sobre el bien ejecutado [ver art. 143 RH] [...], sin perjuicio de la posibilidad de solicitar y expedir una certificación de dominio y cargas sin los efectos propios de la prevista en el art. 656.2 LEC».

R. 23.05.2018 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Aldaia) (BOE 12.06.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7875.pdf>

Señala la Dirección que, «mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (cfr. arts. 584 y ss. LEC) y la valoración de los bienes embargados (cfr. arts. 637 y ss. LEC), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del art. 579 LEC, por su remisión a los arts. 681 y ss. LEC, dichos trámites no son precisos». En cuanto al problema más delicado, el de los efectos de la ejecución sobre las cargas intermedias entre la hipoteca y el embargo, ver resolución citada y su comentario.

### III.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 12 DE JUNIO DE 2018)

#### ***Inmatriculación: La comunidad de regantes no puede inmatricular por certificación de dominio***

«Debe decidirse en este expediente si puede inmatricularse una finca en virtud de certificación de dominio expedida por una comunidad de regantes, al amparo del art. 206 LH», que lo permite a *las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas*, cualquiera que sea la naturaleza demanial o patrimonial de los bienes. Estas comunidades son corporaciones de derecho público, adscritas al organismo de cuenca (art. 82.1 RDLeg. 1/20.07.2001, texto refundido de la Ley de Aguas, y art. 199 RD. 849/11.04.1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico); por tanto, son entidades administrativas, parte de la Administración Pública Hidráulica (ver S. 15.12.2006); pero «no pueden entenderse incluidas en el concepto de Administración Pública ni de entidad vinculada a la Administración Pública, ya que, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, en esta última expresión debe entenderse comprendida únicamente la Administración Pública Institucional pero no la Corporativa, que queda excluida del medio especial que concede la Ley Hipotecaria para inmatricular...» (ver las S. 07.12.1968, S. 10.12.1990 y S. 15.12.2006; y también S.TC 15.07.1987 y S.TC 132/18.07.1989).

R. 24.05.2018 (Sindicato de Riegos de la Comunidad de Regantes de El Burgo de Ebro contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-13) (BOE 12.06.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7876.pdf>

La Dirección parece extender esta conclusión a las corporaciones de Derecho público en general (colegios profesionales, cámaras de comercio, industria y navegación, cámaras agrarias, comunidades de regantes, etc.), que no entran dentro de la categoría de Administración Pública en sentido estricto.

### III.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2018)

#### ***Costas: Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre***

Se trata de una escritura de compraventa de finca urbana que, según consulta realizada por la registradora a la sede electrónica del Catastro, invade el dominio público marítimo-terrestre,

por lo que suspendió la inscripción al considerar necesaria la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas sobre ese particular; presentada la certificación, el Servicio afirma la invasión según deslinde aprobado por Orden ministerial; pero se presenta también la S.TC 57/17.03.2016, por la que se resuelve el recurso interpuesto por el Gobierno de Canarias contra la L. 2/29.05.2013, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la L. 22/28.07.1988, de Costas, por infracción de los arts. 9.3 y 14 C.E., al excluir del demanio costero a algunos municipios y no hacerlo con otros que están en la misma situación en Canarias (áreas de viviendas consolidadas con anterioridad a la L. 22/28.07.1988), entre los que se encuentra el de la finca de que se trata; según certificación que presenta de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, se trata de una zona a desafectar, pero no se ha iniciado el expediente administrativo necesario para hacerlo. La Dirección reitera (ver R. 18.04.2017 y R. 27.06.2017), respecto de las fincas que, «según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, R. 23.04.2018), lindan con el dominio público o puedan estar sujetas a servidumbres de protección y tránsito (arts. 15 L. 22/28.07.1988, de Costas, y 35 y 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas), [...] la necesidad de que previamente a toda transmisión quede acreditada la no invasión del dominio público marítimo-terrestre, ya porque el registrador pueda comprobarlo en las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, o en su defecto por la aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas (ver R. 23.08.2016, R. 14.09.2016 y R. 18.04.2017); así resulta de los arts. 35 y 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, que extienden a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya supuesta ilegalidad quedó descartada por las S. 16.10.1996 y S. 27.05.1998 (obligando a cambiar, desde la R. 06.10.2008, el criterio de la Dirección, limitado hasta entonces a las inmatriculaciones); en cuanto a la sentencia aportada del Tribunal Constitucional, «la eficacia sustantiva y registral del pronunciamiento está condicionada a la previa tramitación y aprobación del correspondiente expediente administrativo de desafectación, sin que la alegada pasividad de la Administración Pública responsable del ejercicio de dicha competencia pueda ser suplida por el registrador».

R. 23.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 13.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/13/pdfs/BOE-A-2018-7949.pdf>

### III.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2018)

***Derecho notarial:*** El notario debe exigir certificación o manifestación sobre activos esenciales de una sociedad

***Calificación registral:*** La certificación o manifestación sobre activos esenciales societarios no es requisito de la inscripción

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.06.2015)

R. 31.05.2018 (Notario Manuel Nieto Cobo contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga - 1) (BOE 14.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/14/pdfs/BOE-A-2018-8000.pdf>

### III.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)

***Separación y divorcio: La atribución de vivienda familiar a los hijos menores debe hacerse sin plazo***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11.01.2018. Ahora se trataba de un convenio en el que se adjudicaba el uso de la vivienda familiar a la esposa, a la que se atribuía la custodia del único hijo menor. La registradora entiende que es necesario que conste la duración del derecho, de conformidad con el principio de especialidad hipotecaria (arts. 9 LH y 51 RH). Pero dice la Dirección que «puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar, cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales, si bien, resultarán de modo indirecto, y cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho; y es que, cuando concurren hijos menores, el plazo de vigencia del derecho de uso está ya fijado en el límite de la mayoría de edad. Así lo declara la S. 04.04.2018: ‘La vinculación del cese del uso del domicilio familiar, una vez alcanzada la mayoría de edad de los hijos, proporciona la certidumbre precisa para hacer efectivo el principio de seguridad jurídica, desde el momento en que sujeta la medida a un plazo, que opera como límite temporal, cual es la mayoría de edad’; por ello, presenciando un supuesto de hecho en que existe un hijo menor de edad cuya custodia se atribuye a la madre, no resulta preciso señalar el límite temporal del derecho de uso asignado a la misma a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad».

R. 30.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 15.06.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8051.pdf>

### III.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones: ver especialmente la R. 19.07.2016.

R. 30.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata) (BOE 15.06.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8052.pdf>

### III.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)

***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transformación de la sociedad que no es titular registral***

***Principio de tracto sucesivo: El abreviado no es excepción al principio, solo permite varios actos en una sola inscripción***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.10.2014 y R. 19.07.2017; y art. 20 LH). En este caso se trataba de inscribir en el Registro de la Propiedad la transformación de una sociedad civil en sociedad limitada, para inscribir a nombre de esta una finca que estaba inscrita a nombre de cuatro personas físicas, que son los socios. Frente a la alegación por el recurrente de la doctrina del tracto abreviado, dice la Dirección que «los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas; es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente».

R. 30.05.2018 (Notario Luis Prados Ramos contra Registro de la Propiedad de Lleida-1) (BOE 15.06.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8054.pdf>

**III.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)**

***Documento judicial: Notificación al titular registral de hipoteca, que subsana no haberse seguido el juicio contra él***

***Hipoteca: Cancelación: Posibilidad de la ordenada en juicio en el que el titular no ha sido demandado pero sí notificado***

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 03.11.2017 (constaba anotada la demanda de nulidad de determinadas inscripciones; posteriormente se inscribieron unas hipotecas otorgadas por la demandada; declarada finalmente la nulidad, pero después de caducar la anotación preventiva, se ordena la cancelación de las hipotecas; el registrador denegó la cancelación por no haber sido demandados los acreedores ni haber intervenido en el procedimiento judicial en el que se ordenaba la cancelación; la Dirección confirmó la calificación); ahora se presenta nuevo mandamiento de cancelación en el que se hace constar que se notificó a los titulares de las hipotecas el auto de cancelación, sin que presentaran alegación alguna. La Dirección admite como suficiente esa notificación: «El fundamento último del principio de tracto sucesivo, de acuerdo con lo que prevé el art. 24 C.E., es impedir la indefensión del titular registral, ha de considerarse que tal posibilidad de indefensión ha quedado descartada respecto de las tres entidades a las que se les concedió el oportuno trámite para realizar alegaciones en el proceso; consecuentemente, procede estimar el recurso y admitir la cancelación de las hipotecas...».

R. 31.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tudela-1) (BOE 15.06.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8055.pdf>

Parece que la Dirección no está muy convencida de su doctrina y deja la apreciación del tracto a la autoridad judicial; en efecto, cita en su apoyo la S. 16.04.2013, en relación con la R. 01.03.2013: «Tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional».

### III.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

#### ***Exceso de cabida: Dudas sobre la identidad de la finca cuando se ha omitido el trámite de certificación***

Se trata de un auto judicial en expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida (tramitado conforme a la legislación anterior al actual expediente notarial). La registradora opone como defecto que existen dudas fundadas de identidad de la finca con otras ya inscritas. Dice la Dirección que, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez»; pero en este caso la registradora pone de manifiesto la omisión del trámite de expedición de certificación, por lo que en ese momento procesal no se pudieron poner de manifiesto las dudas que ahora motivadamente se alegan.

R. 28.05.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 18.06.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8141.pdf>

### III.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

#### ***Principio de prioridad: No puede obstaculizarse la inscripción por títulos incompatibles presentados con posterioridad***

«La cuestión que se plantea en el presente recurso es si procede o no la denegación de la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adición de herencia cuando consta vigente el asiento de presentación de otra escritura de agrupación y compraventa de fincas en la que ya se aportó la misma representación gráfica catastral de la finca». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 05.10.2016) y dice que «la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. arts. 24 y 25 LH), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad; es más, como en el caso de la R. 04.07.2013, «ni siquiera hubiera tenido obli-

gación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado» (ver art. 18 LH).

R. 28.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caspe) (BOE 18.06.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8142.pdf>

### III.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

**Documento judicial: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016, R. 07.03.2017, R. 07.06.2017, R. 03.11.2017 y otras muchas.

R. 29.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Igualada-2) (BOE 18.06.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8143.pdf>

### III.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

**Asiento de presentación: Una vez caducado no produce efecto alguno**

**Calificación registral: El registrador no puede calificar según documentos objeto de asiento de presentación caducado**

Se había inscrito una dación en pago de deuda garantizada con hipoteca, pero no se hizo la cancelación de hipoteca; solicitada ahora, se deniega por el registrador porque, según resulta de un asiento de presentación practicado en 2015 y hoy ya cancelado, existe una sentencia judicial que declaró la nulidad de la escritura de dación en pago y cancelación. Pero dice la Dirección que, «caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos», y el registrador no puede tener en cuenta los documentos objeto de ese asiento no vigente para calificar otro documento; «si alguien está interesado en que la referida sentencia surta efectos en el ámbito registral, deberá presentarla a inscripción, superar el filtro de la calificación registral y someterse al juego de los principios de prioridad y fe pública registral».

R. 29.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 18.06.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8144.pdf>

### III.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

**Transacción: No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones: ver especialmente la R. 19.07.2016.

R. 29.05.2018 (Notario Enrique-Santiago Rajoy Feijoo contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 2) (BOE 18.06.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8145.pdf>

### III.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

#### **Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio para toda clase de edificaciones (revisión de doctrina)**

Para inscribir un acta de finalización de obra, aunque sea vivienda unifamiliar destinada a uso propio del promotor, y para todo tipo de edificación, sean viviendas o industriales, es necesario aportar el libro del edificio conforme al art. 202 LH: la exigencia sustantiva deriva del art. 6 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, aplicable en todo el territorio nacional (ver disp. adic. 1); su exigencia notarial y registral, del art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (los notarios y los registradores exigirán *el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios*); y más concretamente para el Registro de la Propiedad, de los arts. 9 y 202 LH (*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*). Se revisa así, como en la R. 26.10.2016, la antigua doctrina de la Dirección General anterior a la actual redacción de los preceptos citados.

R. 29.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Toledo-2) (BOE 18.06.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8146.pdf>

### III.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

#### **Propiedad horizontal: La división en propiedad horizontal con asignación de porciones de terreno requiere licencia**

Se trata de una escritura en la que las copropietarias de una vivienda unifamiliar declarada e inscrita la dividen horizontalmente y extinguen el condominio adjudicándose cada una un departamento destinado a vivienda y estableciendo como anejos respectivos el uso exclusivo de la mitad de patio que corresponde a cada una; tanto en la declaración de obra nueva como en la inscripción, en la licencia de obras y en la certificación de final de obra se hace referencia a una vivienda unifamiliar. La registradora considera necesaria la licencia municipal de división. Dice la Dirección que, «no tratándose de supuestos en los que se produzcan asignaciones de uso exclusivo de los elementos comunes de la finca, o de participaciones indivisas que den derecho a la utilización exclusiva de una porción concreta de finca, [...] no cabe, en principio, calificar la operación como acto de división, lo que permite excusar la exigencia de licencia» (ver art. 26.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana); sin embar-

go, «si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística» (ver art. 151.1.a L. 9/17.07.2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid); en el caso concreto se constituyen realmente «dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, como demuestra la perfecta delimitación de patios de uso exclusivo de cada elemento privativo respectivo con salida propia e independiente a la vía pública, desvirtuando el concepto de elemento común esencial, indivisible e inseparable al que se refiere el art. 396 C.c.; [...] tal atribución implica una efectiva división del suelo». Y tampoco cabe la inscripción sobre la base de la antigüedad acreditada de las obras nuevas del art. 28.4 RDLeg. 7/2015, ya que «no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia...».

R. 01.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo - 2) (BOE 21.06.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8476.pdf>

La Dirección cita las R. 17.10.2014, R. 05.05.2015, R. 26.05.2015, R. 05.05.2016, R. 07.03.2017 y R. 02.08.2017, que parten de «la exigencia de un título administrativo habilitante de la inscripción, en lo que se refiere a los actos de división de suelo, a diferencia de los edificatorios; sin perjuicio de que tal título habilitante pueda ser la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del art. 28.4 RDLeg. 7/2015».

En el mismo sentido, R. 12.04.2011 (la división en propiedad horizontal de una vivienda unifamiliar en cuatro viviendas requiere licencia municipal).

Tratándose de la Comunidad de Madrid, debe recordarse la doctrina de la citada R. 17.10.2014, que «no considera admisible aportar una simple declaración municipal de innecesariedad de licencia, pues según la concreta legislación urbanística de la Comunidad Autónoma donde se ubica la finca, la licencia es siempre necesaria, y una hipotética declaración de innecesariedad de licencia encerraría en sí misma una contradicción y vulneración legal –art. 143 L. 9/2001–».

### III.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

***Herencia: La renuncia de los declarados herederos ab intestato requiere notoriedad de los que aceptan la herencia***

La causante falleció intestada y fueron declarados herederos ab intestato sus tres hijos, que renunciaron a la herencia; ahora el viudo otorga la escritura de herencia manifestando que es el único llamado. La registradora objeta que no se acredita la inexistencia de otros descendientes o ascendientes. La Dirección confirma que «las circunstancias de hecho que deben concurrir para

que el viudo pueda ser llamado como heredero intestado (art. 945 C.c.) no han quedado acreditadas en el acta de notoriedad en que se declaró herederos a los tres hijos ni en otro documento; [...] no se acredita la existencia o inexistencia de descendientes del grado ulterior, ni el fallecimiento previo de los ascendientes»; y entiende que «para la inscripción de la manifestación de herencia, bastaría una declaración de notoriedad de todas las circunstancias mencionadas, bien en acta de notoriedad complementaria o bien en la misma escritura de herencia, sin que sea suficiente que lo manifieste el viudo».

R. 01.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lugo-1) (BOE 21.06.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8477.pdf>

Frente a la alegación por el recurrente del art. 929 C.c. (*no puede representarse a una persona viva sino en los casos de desheredación o incapacidad*), la Dirección hace prevalecer el art. 923 C.c. (*repudiando la herencia el pariente más próximo, si es solo, o, si fueren varios, todos los parientes más próximos llamados por ley, heredarán los del grado siguiente por su propio derecho y sin que puedan representar al repudiante*), que a su vez supone un complemento del art. 922 C.c. (*si hubiere varios parientes de un mismo grado, y alguno o algunos no quisieren o no pudieren suceder, su parte acrecerá a los otros del mismo grado, salvo el derecho de representación cuando deba tener lugar*).

### III.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

#### **Herencia: Acreditación de los herederos de un ciudadano sueco**

Se trata de la herencia de un causante sueco fallecido antes de la entrada en aplicación del Rto. UE 650/2012, y regida por tanto por su ley nacional (art. 9.8 C.c.); una de las hijas consintió ante notario alemán en la adjudicación de los bienes en España a las otras hijas y se dio por pagada con bienes en Suecia; y el ex cónyuge del difunto, divorciado, reconoce el carácter privativo de los bienes adjudicados. La Dirección considera acreditado que el inventario de bienes relictos expedido por la Agencia Tributaria de Kalmar, Suecia, es el título sucesorio hábil en el Derecho sueco, obligatorio en el plazo de tres meses tras el fallecimiento del causante, bajo la responsabilidad de los sucesores, y conforme al Derecho sueco (Código de Sucesiones Sueco 1958: 637), siendo el reparto de bienes posterior meramente facultativo; además, puede considerarse equivalente al correspondiente título sucesorio del Derecho Español a los efectos del art. 14 LH, en los términos del art. 60 L. 29/30.06.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil. En cuanto a la renuncia de una hija ante notario alemán, «resulta, sin duda alguna, el consentimiento de la otorgante a la adjudicación a sus coherederas de los bienes en España que se indican; así como una equivalencia funcional con un documento similar ante notario español, en los términos del art. 56 L. 29/2015». Y, sobre el carácter privativo de los bienes, aunque el registrador entiende que la declaración «no permite conocer el título por el cual el causante deviene titular con carácter privativo de los bienes», dice la Dirección que no cabe en este acto –siendo la otorgante mayor de edad y capaz– ir más allá de sus propias manifestaciones formalizadas en España ante notario español, sin que resulte del expediente más interesados en la sucesión que las hijas del causante».

R. 01.06.2018 (Notario Miguel-Ángel Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Cullera) (BOE 21.06.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8478.pdf>

### III.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

#### ***Anotación preventiva de embargo: No puede ejecutarse la parte de un cónyuge sobre una finca ganancial***

Inscrita una finca con carácter ganancial, se practicó anotación preventiva de embargo en favor de la esposa «sobre la participación que como ganancial pudiera corresponder al ejecutado»; se presenta ahora decreto de adjudicación a la esposa del 50 % de la finca, con mandamiento de cancelación del embargo y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores. «El registrador estima necesaria la previa inscripción del título en virtud del cual se haya producido la liquidación de dicha sociedad conyugal con adjudicación del 50 % al ejecutado, que es lo que ha sido objeto de subasta». La Dirección reitera que «ni durante la vigencia de la sociedad de gananciales, ni en relación con la comunidad post-ganancial tras su disolución y antes de su liquidación, corresponde a los cónyuges o ex cónyuges una mitad indivisa sobre los bienes comunes ni ninguna otra participación concreta sobre bienes singulares»; por tanto, «no cabe nunca el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos; sin perjuicio de que se acredite que se ha adjudicado en la liquidación de la sociedad conyugal a la persona contra la que se dirige el procedimiento una mitad indivisa de la finca, en cuyo caso podrá subsanarse el defecto señalado inscribiendo previamente dicha liquidación y adjudicación (cfr. art. 20 LH)».

R. 01.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Estepona-1) (BOE 21.06.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8479.pdf>

La Dirección hace un repaso de su doctrina sobre el embargo de bienes gananciales y sobre las «tres hipótesis diferentes» (ver, entre otras, la R. 05.07.2013); y sobre la naturaleza de la sociedad de gananciales, como comunidad sobre un patrimonio sin distinción de cuotas sobre bienes concretos (cita las S. 08.02.201 y S. 17.01.2018); y puede verse en el mismo sentido, entre otras muchas, la R. 12.12.2014.

### III.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO 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).

R. 04.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Berja) (BOE 21.06.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8481.pdf>

### III.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

**Calificación registral:** Debe ser clara y completa

**Concurso de acreedores:** El registrador debe comprobar el Registro Público Concursal

**Concurso de acreedores:** La enajenación de finca por la concursada requiere intervención del administrador concursal

**Concurso de acreedores:** La enajenación en fase común requiere autorización del juez salvo excepciones legales

1. Calificación registral.— «La calificación registral tiene que ser clara y completa. Clara, de modo tal que las partes del negocio puedan conocer sin dificultad la naturaleza y el alcance del defecto o de los defectos invocados. Y completa, de modo tal que todos los que existan se evidencien en la primera nota de calificación, sin dejar para las eventualmente sucesivas la identificación de otro u otros».

2. Concurso de acreedores.— El camino registral había sido accidentado; finalmente, descartados unos defectos por no haber sido recurridos y otros por no mantenerse por el registrador en sucesivas calificaciones, la cuestión queda reducida a una permuta otorgada por la sociedad concursada sin intervención del administrador concursal:

—En primer lugar, reitera la Dirección General que es necesario que «los registradores de la propiedad, en el momento de calificar la capacidad de las partes, comprueben mediante la consulta del Registro Público Concursal si alguna de ellas tiene limitadas o suspendidas las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos que integran el patrimonio propio (R. 16.12.2012, R. 14.12.2016 y R. 16.01.2017); [...] [ya que] es frecuente que la existencia del concurso no conste en la historia registral de la finca ni en el libro de incapacitados del Registro de la Propiedad».

—Después, con relación a la permuta, «es evidente que debe exigirse la intervención del administrador concursal (art. 40.1 L. 22/09.07.2003, Concursal) y, si el concurso se encontrase en fase común, debe exigirse igualmente la autorización del juez del concurso para transmitir la finca o la acreditación de la concurrencia de alguna de las circunstancias que excepcionaran la necesidad de esa autorización judicial (art. 43 L. 22/2003); y, en términos generales, añade que «los actos de la sociedad concursada realizados sin la intervención del administrador social, en caso de intervención, o del propio administrador concursal, en caso de suspensión, no pueden acceder al Registro de la Propiedad, salvo que sean confirmados o convalidados expresamente por ese órgano auxiliar del juez o se acredite, sea la caducidad de la acción de anulación, sea la desestimación por sentencia firme de la acción ejercitada (art. 40.7 L. 22/2003)».

R. 04.06.2018 (Horgiba Instalaciones, Sociedad Cooperativa Madrileña, contra Registro de la Propiedad de Getafe-1) (BOE 21.06.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8482.pdf>

### III.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

**Hipoteca: Ejecución: La nota de certificación de cargas no está sujeta a caducidad**

**Hipoteca: Cancelación: Si la nota de certificación de cargas no interrumpió la prescripción puede pedirse la cancelación por caducidad**

Aun partiendo del principio general de que la nota de certificación de cargas no está sujeta a caducidad (ver R. 21.05.2018), de que el art. 131 LH impide la inscripción de la carta de pago mientras esté vigente la nota, y de que el art. 688.2 LEC prohíbe en el mismo caso la cancelación de hipoteca por causas distintas a la misma ejecución, la Dirección cita las interpretaciones de las R. 04.06.2005, R. 17.02.2010, R. 24.09.2011 y R. 27.10.2015, hace la distinción que ya hicieron las R. 27.01.2014 y R. 27.10.2015, y concluye para el caso concreto que, «constituida la hipoteca inscrita en garantía de un préstamo por plazo que vencía en 1995 y extendida la nota marginal en 1991, ésta no interrumpe ningún plazo de prescripción, por lo que puede solicitarse la cancelación de la hipoteca por caducidad conforme a lo dispuesto en el art. 82.5 LH por el transcurso de veintidós años contados desde la fecha en venció el plazo de la obligación garantizada, toda vez que tal circunstancia tuvo lugar en 2016, fecha anterior a la de la presentación de la instancia y de la calificación impugnada».

R. 05.06.2018 (Frutas H. Fajardo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Motril-1) (BOE 25.06.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8706.pdf>

La distinción que hace la Dirección sobre el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca comprende dos hipótesis:

«Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el art. 1973 C.c. y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintidós años contados desde la fecha en que la nota se extendió (R. 04.06.2005 y R. 24.09.2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

»Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al art. 82.5 LH la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los arts. 1964 C.c. y 128 LH más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo».

## III.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo: No pueden adjudicarse bienes sobre los que solo se han embargado derechos hereditarios***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.12.2006.

R. 05.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-4) (BOE 25.06.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8708.pdf>

## III.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

***Transacción: No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones: ver especialmente la R. 19.07.2016. En este caso se trataba de un acuerdo transaccional entre las partes de un procedimiento ordinario de extinción de comunidad.

R. 06.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valls) (BOE 25.06.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8709.pdf>

## III.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo: No puede ejecutarse la parte de un cónyuge sobre una finca ganancial***

Se trata de un convenio regulador del divorcio en el que los cónyuges manifiestan, respecto de una finca ganancial, su deseo de donarla a una hija común; con él pretende la Tesorería General de la Seguridad Social rectificar una anotación de embargo a su favor, reduciéndola al 50 % de la finca en lugar de que grave la totalidad. La Dirección reitera, respecto de los bienes gananciales o postgananciales antes de la liquidación, que no cabe nunca el embargo de mitad indivisa del bien, pues, mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos; y en este caso no resulta haberse realizado la liquidación de la sociedad de gananciales, [...] la habrán de efectuar en escritura pública, en convenio regulador aprobado por el juez o a través del oportuno procedimiento judicial previsto en los arts. 806 y ss. LEC.

R. 06.06.2018 (Treasurería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna 1 y 3) (BOE 25.06.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8710.pdf>

Sobre este problema pueden verse muchas resoluciones en el mismo sentido; por ejemplo, R. 01.06.2018 y R. 12.12.2014; como en estas, la Dirección vuelve a repetir la doctrina sobre la naturaleza de la sociedad de gananciales y sobre las «tres hipótesis diferentes» para el embargo.

### III.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

#### ***Inmatriculación: Acreditación del título previo por acta de notoriedad***

#### ***Herencia: Criterios de interpretación del testamento***

#### ***Herencia: Interpretación del testamento por herederos y legatarios***

Se pretende la inmatriculación de una finca según el art. 205 LH, en virtud de una escritura de aceptación de herencia y entrega de legados acompañada de acta de notoriedad iniciada en la misma fecha, en la que el notario «declara ser notorio en el término municipal que la causante era tenida por dueña, desde hace más de un año, en pleno dominio y con carácter privativo, de las fincas...». La registradora señala dos defectos:

—«Una de las fincas no aparece recogida en el testamento como legado»; aunque el testamento se refiere a una casa que, según la interpretación de la cláusula testamentaria que realizan los herederos y legatarios, comprende las dos fincas inventariadas, la casa y el terreno anejo. La Dirección se extiende en el estudio de la interpretación de testamentos, partiendo del art. 675 C.c. (sentido literal, voluntad e intención del testador), pero admitiendo «que existan otros datos o elementos que claramente demuestren que fue otra la voluntad del testador, y que si bien debe partirse del elemento literal, debe serlo siempre que la intención no parezca la contraria» (S. 05.10.1970), o que pueda acudir a «circunstancias exteriores al testamento mismo, de muy diversa índole, ‘con tal que sean claramente apreciables y tengan una expresión cuando menos incompleta en el testamento, o puedan reconocerse dentro del mismo de algún modo’» (S. 10.02.1986); cita también las S. 31.12.1992, S. 30.01.1997, S. 24.04.1997 y S. 19.12.2006; pero no era necesaria tanta abundancia, «al ser válida la interpretación testamentaria realizada por los herederos y legatarios adjudicatarios de común acuerdo».

—«El acta de notoriedad que se acompaña para inmatricular no acredita que la causante haya adquirido el dominio de la finca al menos un año antes del fallecimiento». La Dirección reitera 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, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos *le resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso*»; y entiende que «ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado, ya que el notario ahora recurrente, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición, al indicar que ‘doña X era tenida por dueña’; y, por otro, se refiere a la fecha de adquisición, ya que fija el momento temporal al indicar que tal extremo es notorio ‘desde hace más de un año’, sin poder pretender la registradora una mayor determinación en la fecha de adquisición o la expresión concreta del título adquisitivo».

R. 11.06.2018 (Notario Carlos-Sebastián Lapido Alonso contra Registro de la Propiedad de A Estrada) (BOE 25.06.2018). (8)

### III.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

***Pareja de hecho: No puede pactarse el carácter ganancial de una finca***

***Pareja de hecho: Pueden adquirir pro indiviso aunque hayan pactado la sociedad de gananciales***

La registradora rechaza la inscripción de una compraventa en favor de los integrantes de una pareja de hecho con carácter privativo y por mitades indivisas, habida cuenta de que tal pareja, con ocasión de su inscripción en el Registro de Parejas de Hecho del Gobierno Vasco, acordó expresamente someterse al régimen económico matrimonial de sociedad de gananciales previsto por el Código Civil. Contemplando en primer lugar la posibilidad de pactar un determinado régimen matrimonial entre una pareja de hecho, la Dirección parece admitirla, y cita las S. 27.05.1998, S. 18.02.2003, S. 12.09.2005, S. 08.05.2008 y S. 15.01.2018 («naturalmente que cabe que los convivientes regulen las consecuencias de su estado como tengan por conveniente, respetando los límites generales del art. 1255 C.c.»), y en el mismo sentido, S.TC 93/23.04.2013; y «bien por remisión a los artículos que regulan dicho régimen económico matrimonial, bien por la adopción de pactos concretos que tradujeran en el convenio entre convivientes las normas de la sociedad de gananciales» (o del régimen de que se trate); pero después recuerda «el criterio sentado por esta Dirección General en R. 07.02.2013» y señala la dificultad de «extender una organización jurídica basada en el carácter público del estatuto conyugal a unas relaciones personales que, desde el punto de vista jurídico –no así desde el social–, destacan precisamente por lo contrario»; y concluye con aquella resolución que «la única posibilidad de que los convivientes, valiéndose de los medios de transmisión ordinarios –sea permuta, donación, sociedad civil o incluso irregular–, puedan conseguir que todos o parte de los bienes de titularidad de uno de ellos lleguen a pertenecer a ambos pro indiviso»; y estima el recurso, puesto que los convivientes han decidido hacer comunes los bienes adquiridos mediante la fórmula de una comunidad ordinaria.

R. 11.06.2018 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 25.06.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8714.pdf>

La registradora sostenía en su informe que era preciso destruir la presunción de ganancialidad del bien adquirido que se derivaba de la inscripción en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma del País Vasco (L. 2/07.03.2003 y D. 155/16.05.2017); que en la regulación territorial se equipara el matrimonio a la pareja de hecho inscrita en el Registro especial y que, aun siendo un registro de carácter administrativo, tanto la constitución como el contenido de la relación jurídico patrimonial de las parejas de hecho sujetas a inscripción se acreditan «erga omnes» mediante certificación expedida por el mismo. Y citaba la S.AP Vizcaya 29.12.2016, según la cual, el pacto entre los convivientes de adoptar las normas relativas a la sociedad de gananciales inscrito en el Registro de Parejas de Hecho, ha de serlo a todos los efectos, e inscribirse en el Registro de la Propiedad («pacto expreso clarísimo en sus términos y por lo tanto, rigiéndose las relaciones patrimoniales de la pareja de hecho a que se refiere esta resolución, por el régimen de gananciales, debe serlo a todos los efectos, y por lo tanto, también, a los efectos de que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad, el bien que adquieran, con el carácter de ganancial, para su sociedad económica...»).

## III.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO 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 anteriores sobre el interés para la consulta del Registro, especialmente en cuanto supuestos admisibles para consultar al precio de compraventas anteriores y sobre asientos no vigentes y datos de carácter personal sin trascendencia patrimonial contenidos en los mismos (ver R. 06.11.2017 y R. 11.12.2017; e Instr. DGRN 05.02.1987, citada en ellas). En el caso concreto se considera sin virtualidad suficiente la alegación de «investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad y limitaciones»; en el recurso se alega la pendencia de un procedimiento de divorcio en el que se quiere hacer valer la capacidad económica de un cónyuge manifestada en el precio que cobró por la venta de la finca, pero esa alegación no puede tenerse en cuenta, pues, «conforme a lo señalado en el art. 326 LH, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación»; y aun así, «no se adivina el motivo por el que el interés alegado podría llegar a amparar y justificar el acceso al contenido literal de los asientos ya cancelados, incluido el dato del precio de tales transmisiones anteriores reflejadas en los citados asientos o los datos personales de otros intervinientes en las mismas transmisiones».

R. 11.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 25.06.2018).  
(11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8716.pdf>

## III.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y la caducada no produce efecto alguno***

***Urbanismo: Embargo del sobre el exceso de edificabilidad de una finca***

La sociedad promotora de una determinada finca se había reservado en la declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal el derecho a construir en las zonas comunes o bien sobre el vuelo de los edificios declarados hasta agotar el total volumen edificable; cláusula que no fue inscrita; en virtud de la R. 30.05.2009 se había practicado la anotación preventiva de embargo sobre el exceso de edificabilidad que se reservó la sociedad promotora; en la ejecución del embargo se acordó la división de esa edificabilidad en varios lotes, uno de los cuales, referente a los trasteros, se adjudicó al ejecutante. Entiende el registrador que ese lote no fue nunca embargado por no ser sobrante de edificabilidad; que no se ha configurado como finca independiente o adscrito por nota marginal a otra finca, y que las fincas que conforman la división horizontal han sido en su totalidad transmitidas a terceros que no han sido demandados en el procedimiento (la anotación de embargo estaba ya caducada). La Dirección confirma «que en el momento de presentarse el testimonio del decreto de adjudicación en el Registro la anota-

ción preventiva de embargo ha caducado, y que la reserva de los derechos sobre la edificabilidad futura por parte del promotor, según resulta del expediente, no llegó a inscribirse en el Registro, por lo que [...] la existencia de terceros adquirentes de las viviendas que no han sido parte en el procedimiento judicial de ejecución resulta asimismo relevante conforme al principio del tracto sucesivo (cfr. art. 20 LH)»; además, el régimen de la finca es el de propiedad horizontal, «lo que determina la caracterización como elementos comunes de todos aquellos a los que no se les ha atribuido el carácter de privativos».

R. 11.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-2) (BOE 25.06.2018). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8717.pdf>

En realidad, bastaba con señalar que la anotación preventiva de embargo caducada no produce efecto alguno y que la adjudicación derivada de ese embargo no se puede oponer a terceros adquirentes de la finca, en la que quedan «disueltos» los derechos de aprovechamiento embargados que no habían sido objeto de inscripción por transmisión o por reserva. La Dirección explica que «cuestión distinta habría sido el supuesto en el que se hubiera atribuido o reservado a favor del promotor en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal el derecho a edificar en el futuro sobre parte de un elemento común y a hacer suyo lo edificado».

Sin embargo, la Dirección hace un verdadero tratado sobre el aprovechamiento urbanístico (26 páginas del BOE), en términos semejantes a los de las R. 23.10.2001, R. 30.05.2009 y R. 14.06.2011; es necesario remitirse al texto completo.

### III.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

***División y segregación: Es necesaria la georreferenciación de la finca resultante***

***Rectificación del Registro: 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 no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH***

Se pretende inscribir una segregación la representación gráfica catastral de las fincas resultantes, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. «La registradora deniega la inscripción de las representaciones gráficas en base a las alegaciones de dos propietarios colindantes, que aluden a la posibilidad de invasión de fincas colindantes...». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, las R. 02.09.2016, R. 13.07.2017, R. 24.04.2018 y R. 21.05.2018), sobre la exigencia del art. 9 LH de representación gráfica georreferenciada en las inscripciones de determinadas operaciones, entre las que se encuentra la segregación; y sobre el valor de la oposición, la necesidad de una prueba escrita, y la alegación de dudas por el registrador; y concluye que en este caso «no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en los dos escritos de oposición», como son la presunta invasión de fincas colindantes, inexistencia de mojones, carácter no pacífico de

la representación gráfica cuya inscripción se pretende, necesidad de una medición mediante levantamiento topográfico, etc.

R. 12.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 25.06.2018). (13)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8718.pdf>

### III.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

***Recurso gubernativo: Posibilidad del recurso aunque se haya inscrito el documento en virtud de subsanación***

***Rectificación del Registro: Notificaciones en el expediente notarial del art. 201 LH***

1. Recurso gubernativo.– La Dirección reitera la admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido ya inscrito como consecuencia de la subsanación del defecto alegado por el registrador (ver R. 11.01.2016) .

2. Notificaciones en el expediente del art. 201.1 LH.– «Se debate en este expediente si en el expediente regulado en el art. 203 LH [al que se remite el art. 201.1 LH] pueden entenderse válidamente realizadas las notificaciones a los titulares catastrales de fincas colindantes». La Dirección reitera la doctrina sobre la forma de llevar a efecto esas notificaciones, expuesta en R. 07.11.2017 y R. 23.04.2018; en este caso se debatía especialmente sobre la notificación hecha a unos colindantes que, según el Registro, eran «herederos de doña X»; y se considera correcta la hecha por la notaria a las personas señaladas por los promotores del expediente, «los promotores indican la identidad de las personas a quienes debe notificarse, así como el lugar en que ésta debe practicarse, por lo que sería preceptivo, con carácter previo a la notificación edictal, el intento de notificación en dos ocasiones antes de acudir al medio supletorio; tal intento efectivamente se realizó con éxito...».

R. 12.06.2018 (Notaria María-Ángeles García Morlesín contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 25.06.2018). (14)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8719.pdf>

Al haberse realizado la notificación personalmente por la notaria, ya no había lugar a cuestionar la que hizo también en el BOE «previando la posibilidad de que alguna de las notificaciones de los titulares catastrales colindantes resulte infructuosa»; quizá podía entenderse que esta última era innecesaria, pero sí que resulta prudente para el caso de que se cuestione que las notificaciones personales se hayan hecho a las personas y en los domicilios señalados por los promotores, cuya imparcialidad puede ser, al menos, dudosa.

### III.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO 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 pedía, en instancia privada, que «se dicte resolución de nulidad de los actos inscritos» y se cancele en consecuencia una anotación preventiva de embargo.

R. 12.06.2018 (Asociación Nacional de Consumidores y Usuarios Informacu, contra Registro de la Propiedad Palencia-3) (BOE 25.06.2018). (15)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8720.pdf>

### III.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

***Vivienda familiar: Constitución de servidumbre y consentimiento del cónyuge no titular según los casos***

***Servidumbre: Constitución sobre vivienda familiar y consentimiento del cónyuge no titular según los casos***

«El objeto del presente recurso es simplemente determinar si la constitución de una servidumbre de paso sobre la azotea de un inmueble, propiedad del marido, en el que radica la vivienda habitual de los cónyuges, exige el consentimiento de la esposa». La solución depende, como se verá, del contenido de la servidumbre. La Dirección trata extensamente la protección de la vivienda familiar habitual (art. 1320 C.c., e incluso art. 231-9 C.c.Cat. y art. 190 C.D.F.Arag.; y su realización registral en el art. 91 RH), a través de la exigencia del consentimiento de ambos cónyuges; el concepto de vivienda habitual, que será «aquella en la que se convive la mayor parte del año»; y que «el hecho de que el documento refleje que ese bien es vivienda (v.gr.: ‘vivienda unifamiliar’, como se indica en la escritura pública presentada a inscripción) permite presumir legítimamente que es la vivienda habitual del disponente y su cónyuge, aunque no se afirme expresamente»; protección que se extiende a los actos dispositivos, a título oneroso o gratuito y, por tanto, a la compraventa, donación, constitución de usufructo, uso o habitación, constitución de hipoteca, y de naturaleza real o personal (por eso, el arrendatario solo no podrá extinguir el contrato por su sola voluntad o renunciar expresa o tácitamente al derecho de prórroga de la relación arrendaticia); en cuanto a la servidumbre, parece en principio que también, puesto que «se trata de un derecho real limitativo del dominio, que, si bien no supone una total sustracción del goce sobre la cosa, sí limita éste, incluso de forma perpetua»; pero entiende la Dirección que la prevención «no es aplicable en el presente caso, por tratarse de una servidumbre externa a la vivienda habitual que sólo afecta a una parte de un elemento anejo a dicha vivienda (la azotea, que aun cuando forma parte del mismo edificio en régimen de propiedad horizontal tiene acceso directo e independiente desde la calle), sin que exista elemento objetivo alguno del que resulte posibilidad de eliminación o sustancial privación del goce de la vivienda o perturbación de la convivencia familiar en la misma».

R. 13.06.2018 (Notario Alfonso Fuente Sancho contra Registro de la Propiedad de Tacoron-te) (BOE 25.06.2018). (16)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8721.pdf>

## III.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

**Representación: Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta**

Se trata de una escritura de 2017 en la que «la titular registral del pleno dominio de una finca por título de compraventa otorgada en 1992 reconoce que, aun cuando en ésta compareció como compradora, en realidad la adquirió como titular fiduciaria, siendo el verdadero propietario otra persona que no intervino en la citada escritura de compraventa; la escritura de reconocimiento de dominio se otorga por la citada titular registral y los herederos del «verus dominus». La registradora entiende que se trata de rectificar una escritura anterior y que no puede hacerse por simple declaración unilateral de una de las partes del negocio inscrito. La Dirección recuerda sus dos R. 06.07.2006; pero resuelve en otro sentido, diciendo que «el reconocimiento del dominio ha sido otorgado por las únicas partes que deben hacerlo, en tanto que por ellas se reconoce un pacto de fiducia y en el que no interviene en ningún momento el transmitente inicial, que no precisa saber el pacto de fiducia del que es totalmente ajeno, [...] posibilidad ésta de actuación de una persona en nombre propio pero en interés ajeno reconocida expresamente en el art. 1717 C.c.; la escritura objeto de la calificación impugnada no es, en puridad, una rectificación o modificación del título previo que requiera el otorgamiento por los transmitentes que lo fueron en la escritura invocada por la fiduciaria; [...] el reconocimiento de dominio en la escritura se otorga por los únicos que deben otorgarla: la fiduciaria y herederos del fiduciante».

R. 13.06.2018 (Notario Joaquín Sapena Davó contra Registro de la Propiedad de Valencia-14) (BOE 25.06.2018). (17)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8722.pdf>

El caso es plenamente equiparable al de la R. 06.07.2006: «En una escritura de rectificación las partes manifiestan que en otra escritura otorgada ocho años antes figuraba erróneamente como coadquirente uno de ellos, cuando en realidad la adquisición se efectuaba solamente por los otros dos. La Dirección comenzaba diciendo que «se encuentra fuera de toda duda la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en la escritura pública cuando estas declaraciones no se ajustan a la realidad»; pero añade que «lo que en la práctica se opera en la escritura calificada es una verdadera transmisión dominical [...], dada la presunción que deriva del art. 38 LH, no es en absoluto aventurado suponer que aquel, durante el lapso temporal que ha mediado entre 1996 y 2004, se ha comportado como tal dueño, debiendo destruirse dicha presunción, con rectificación del asiento registral practicado en su día (bajo salvaguardia de los Tribunales, ex art. 1 LH) y del contenido de la primitiva escritura (cfr. arts. 1218 C.c. y 17 bis LN) a través del correspondiente procedimiento judicial».

Es el criterio de la Dirección el que ha cambiado, al considerar que el cambio de comprador no es una rectificación de la compraventa y admitir, por tanto, que el consentimiento del vendedor de vender a determinada persona (art. 1261 C.c.) es válido para vender a otra distinta a la que quizá no hubiese querido vender; consideraba entonces, en la interpretación del art. 1717 C.c., que la «contemplatio domini» era requisito esencial de la institución representativa; pero dice ahora que «una observación más detenida de la realidad ha permitido, a la doctrina reciente más autorizada, destacar las consecuencias injustas a que conduce este planteamiento [reconocimiento de la propiedad en el gestor]

[...] la tendencia hoy dominante se muestra partidaria de afirmar que la denominada representación indirecta o mediata es una auténtica forma de representación que, aunque de manera no exactamente coincidente con la representación directa, permite atribuir efectos directos a la actuación del representante, con lo que se define correctamente la posición de cada una de las partes»; y acude a la autoridad del Tribunal Supremo, que «no ha dudado en atribuir efectos directos para el representado cuando el carácter ajeno de la gestión del representante indirecto ha quedado suficientemente acreditado» (y cita varias sentencias: la última, S. 31.10.2003)».

### III.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

#### ***Prohibición de disponer: Las dispuestas en procedimiento penal o administrativo cierran el Registro a actos voluntarios***

Se trata de una escritura de 2011, de aumento de capital mediante aportación de determinados inmuebles, presentada en el Registro en 2018, y cuya inscripción suspende la registradora por constar en el folio registral una anotación preventiva de prohibición de disponer, practicada en 2017 en favor del Estado en virtud de mandamiento de la Agencia Tributaria, conforme a lo previsto en el art. 170.6 LGT (por embargo a un obligado tributario de participaciones que suponen control efectivo de la sociedad aportante). La Dirección vuelve a hacer la distinción que ya hizo en anteriores resoluciones: por una parte, entre prohibiciones voluntarias o que tienen su origen en un procedimiento civil, y las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos (ver, por ejemplo, R. 24.01.2018); y por otra, entre los supuestos en que se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, o bien de actos voluntarios (ver, por ejemplo, R. 28.10.2015). Concretamente, «las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar: debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el art. 17 LH frente a la interpretación más laxa del art. 145 RH, [...] provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición»; por lo que desestima el recurso.

R. 13.06.2018 (Sociedad Coordinadora Valenciana de Obras, S.L., contra Registro de la Propiedad de Piedrabuena) (BOE 25.06.2018). (18)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8723.pdf>

**IV**

---

**RESOLUCIONES DE LA DGRN  
EN MATERIA MERCANTIL  
Y BIENES MUEBLES**

*Pedro Ávila Navarro*

---

#### IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2018)

***Registro Mercantil: Necesidad de claridad en los datos que han de ser inscritos***

***Registro Mercantil: Discordancias irrelevantes en el nombre del administrador nombrado***

El administrador nombrado comparece en la escritura como «Miguel», y en la certificación como «Miguel Ant.». La Dirección reitera su doctrina sobre la necesaria claridad de los títulos inscribibles, pero también la de que esto «no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo o discordancia entre datos en él contenidos 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»; como ocurre en este caso, en que el administrador nombrado ya figuraba en el Registro como apoderado con el nombre de «Miguel Antonio».

R. 11.04.2018 (Notario Alberto Manuel Gutiérrez Moreno contra Registro Mercantil de Córdoba) (BOE 25.04.2018) (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/04/25/pdfs/BOE-A-2018-5642.pdf>

Ver también R. 01.03.2018 y su comentario; en la actual parece pesar especialmente el hecho de que el nombre ya figurara completo en el Registro.

#### IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 201)

***Recurso gubernativo: Plazo en relación con notificación a persona jurídica***

***Recurso gubernativo: No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma***

***Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría***

1. Plazo del recurso gubernativo.– En cuanto a la posible extemporaneidad del recurso, es obvio que, tratándose de sociedades cabe la notificación telemática:

–Debe partirse del art. 322 LH, aplicable al Registro Mercantil en virtud de la remisión de la disp. adic. 24 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

–Aunque el art. 322 LH dice que *será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título...*, esa norma debe referirse al particular, que, a diferencia del notario presentante, no está obligado a recibir notificaciones telemáticas (S. 20.09.2011).

–En cuanto a las personas jurídicas, siguiendo la remisión del art. 322 LH a la legislación sobre procedimiento administrativo, se encuentra que, según el art. 14 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las personas jurídicas están obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas, y según el art. 41.3 L. 39/2015, *en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, la notificación [...] será electrónica en los casos en los que exista obligación de relacionarse de esta forma con la Administración.*

–Ahora bien, para que la notificación se entienda realizada es preciso que se verifique conforme a lo que dispone el art. 40.1 L. 39/2015: *... las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma...*; pues en otro caso, y según el art. 40.3 L. 39/2015, si falta alguno de estos requisitos, la notificación solo surtirá efecto *a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento del contenido y alcance de la resolución o acto objeto de la notificación, o interponga cualquier recurso que proceda.*

(En el caso concreto no resultaba acreditada la *recepción o acceso por el interesado*, por lo que la Dirección se atiene a la fecha de recepción que resulta del escrito de recurso).

2. Documentación del recurso gubernativo.– La Dirección reitera que «no puede tener en consideración documentos que se aportan con el escrito de recurso y que no se pusieron a disposición del registrador al tiempo de la presentación» (art. 326 LH), «sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. art. 108 RH)».

3. Depósito de cuentas.– 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, R. 19.12.2017 y R. 28.02.2018). La sociedad, pese a que el registrador había nombrado auditor a petición de socio minoritario y de que la Dirección General había confirmado la procedencia de ese nombramiento, la sociedad presenta a depósito las cuentas acompañadas de un informe de verificación llevado a cabo, no por el auditor designado e inscrito en el procedimiento seguido por el registrador mercantil, sino por el que en su día fue designado por la propia sociedad.

R. 23.04.2018 (Reacte, S.L., contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 11.05.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6322.pdf>

Añade la Dirección: «La doctrina de esta Dirección General, amparada en la del Tribunal Supremo, que considera que la existencia de un informe de verificación llevado a cabo por un auditor voluntario enerva la designación de un auditor por el registrador mercantil tiene el limitado alcance de impedir, efectivamente, que se lleve a cabo una doble auditoría sobre el mismo ejercicio de una sociedad, impidiendo así la designación de auditor en el ámbito del procedimiento previsto en el art. 265.2 LSC. Ahora bien, finalizado

dicho procedimiento y resuelta la procedencia de que la auditoría sea llevada a cabo por el auditor designado por el registrador mercantil, es evidente la improcedencia de traer a colación dicha doctrina pretendiendo amparar la conducta antijurídica de la sociedad que ante una resolución administrativa firme, incumple su contenido».

#### IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2018 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2018)

##### **Registro Mercantil Central: No hay similitud conceptual y fonética de denominaciones («ASP Abogados...»)**

La Dirección reitera de nuevo su doctrina sobre el concepto de identidad entre denominaciones de sociedades («la identidad de denominaciones no se constriñe al supuesto de coincidencia total y absoluta entre ellas, fenómeno fácilmente detectable, sino que se proyecta a otros casos, no siempre fáciles de precisar, en los que la presencia de algunos elementos coincidentes puede inducir a error sobre la identidad de sociedades»; ver, por ejemplo, R. 25.10.2010, R. 25.11.2010, R. 03.11.2011, R. 06.10.2012, R. 05.05.2015, R. 27.10.2015, R. 11.11.2015, R. 29.05.2017, R. 21.07.2017, R. 07.09.2017, R. 27.11.2017); y analiza los diversos casos planteados: a) «ASP Abogados y Asesores Tributarios» no se considera coincidente con las ya registradas de «Abogados y Asesores Tributarios» precedidas de «PSG» o «S&P», porque «la existencia de la previa 'ASP', término que ni gramatical ni fonéticamente se asemeja a los reseñados, permite una individualización de la denominación solicitada suficiente para afirmar su no coincidencia con las ya inscritas». b) Lo mismo se dice de «ASP Abogados» respecto de las inscritas «STS Abogados», «A&C Abogados», y «AP Abogados Asesoría». c) Lo mismo sobre «ASP Asesores Jurídicos y Tributarios» respecto a «Asesores Jurídico-Tributarios» e «I.T.L. Asesores Jurídicos y Tributarios»; en cuanto a la primera, porque «ASP» constituye el elemento diferenciador; y en cuanto a la segunda, porque no existe posible identificación ni gramatical ni fonéticamente entre el elemento diferenciador inscrito «I.T.L.» y el solicitado «ASP». d) Ídem sobre «ASP Asesores Tributarios y Abogados» con relación a «Asesores Tributarios y Abogados» y «PSG Abogados y Asesores Tributarios». e) Y también «ASP Abogados y Asesores» en relación a «Abogados Asesores».

R. 24.04.2018 Particular contra Registro Mercantil Central (BOE 11.05.2018). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/11/pdfs/BOE-A-2018-6327.pdf>

#### IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 30 DE MAYO DE 2018)

##### **Sociedad limitada: Reducción de capital: La hecha con compensación de créditos requiere acuerdo unánime**

Se formaliza un acuerdo, aprobado por mayoría del 85 % del capital, de reducción de capital por reducción del nominal de todas las participaciones y pago en dinero a los socios, salvo al socio que no ha votado a favor del acuerdo, a quien se paga por compensación de una deuda contra la sociedad. La Dirección analiza las distintas posibilidades y requisitos de la reducción de capital; y trata los dos defectos señalados por el registrador:

–La reducción de capital por restitución de valor de las aportaciones cuando no consta el consentimiento de la totalidad de los socios. Considera correcto el acuerdo, en cuanto «se adopta por unanimidad de los presentes, se ejecuta mediante la disminución del nominal de las participaciones y la disminución opera en la misma cantidad para cada participación social; no hay pues disparidad de trato ni merma alguna de la posición de los socios en la sociedad».

–Si procede la inscripción cuando la ejecución del acuerdo se ha realizado, en parte, mediante la compensación de una deuda de un socio que no ha prestado su consentimiento. En este caso la respuesta es negativa: del art. 393.1 LSC resulta la regla general de pago a los socios en dinero, salvo acuerdo unánime (ver en ese sentido la R. 30.07.2015), y «la compensación, como medio de extinción total o parcial de la obligación (art. 1156 C.c.), requiere de la concurrencia de unos requisitos cuya apreciación no puede quedar al arbitrio de una de las partes (art. 1256 C.c.), por lo que, a falta de consentimiento, no puede ser impuesta sino por resolución judicial».

R. 16.05.2018 (Agroganadera San Gabriel, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 30.05.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7183.pdf>

#### IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO 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, R. 19.12.2017 y R. 28.02.2018); y reitera también (ver R. 21.11.2013, R. 22.07.2016 y R. 15.09.2016) que, para que la auditoría voluntaria pueda enervar el derecho del socio minoritario a la verificación contable es necesario que sea anterior a la presentación en el Registro Mercantil de la instancia del socio minoritario solicitando el nombramiento registral de auditor.

R. 21.05.2018 (Pamicom Comunicaciones, S.L., Registro Mercantil de Madrid) (BOE 08.06.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7672.pdf>

#### IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 08 DE JUNIO DE 2018)

***Sociedad limitada: Reducción de capital: Equiparación de la amortización de autocartera con devolución de aportaciones***

«Adquiridas por una sociedad de responsabilidad limitada, en ejecución de acuerdo de junta, determinado número de participaciones en autocartera procede con posterioridad a acordar y

ejecutar una reducción de capital social; el nominal de las participaciones amortizadas es muy superior al precio de adquisición satisfecho; de la documentación presentada resulta la afirmación del administrador de que la sociedad carece de acreedores.

El registrador rechaza la inscripción del acuerdo de reducción por considerar que, siendo por definición la fecha de efecto de protección a los eventuales acreedores posterior a la fecha del acuerdo de reducción, ex art. 332 LSC, procede bien la constitución de una reserva voluntaria, bien la constitución de una reserva obligatoria, bien que la reducción se haga por pérdidas». La Dirección confirma lo que se dijo para la sociedad anónima en R. 11.05.2017, que, «aunque no exista en sentido ‘civil’ una devolución de aportaciones en la ejecución de capital por amortización de autocartera, dado que las acciones eran en ese momento de la sociedad y no del socio, no es menos cierto que sí existe ‘devolución de aportaciones’ en el sentido que se da a esta expresión en sede de reducción de capital y como una de las ‘modalidades’ en atención a la contrapartida utilizada: arts. 317 y 329 y ss. LSC; a efectos de la necesaria tutela de acreedores, a éstos les resulta enteramente indiferente el orden procedimental seguido por la sociedad para amortizar sus acciones (primero adquisición y luego reducción o viceversa), puesto que lo relevante es que egresan recursos de la sociedad con rebaja de la cifra legal de retención»; idea que, aplicada a la limitada, en la que la protección a terceros acreedores es la responsabilidad solidaria de los socios beneficiarios de la reducción efectiva (art. 331 LSC y R. 10.05.2017), «la previsión se hace operativa con independencia de si la restitución de valor es previa o posterior al acuerdo de reducción» (ver R. 26.04.2013); pero como esa responsabilidad tiene como límite el importe de lo percibido (art. 331.2 LSC), «la diferencia entre el nominal reducido y el importe de valor restituido por debajo de la par debe acogerse a cualquiera de los sistemas legalmente previstos» y cumplir los requisitos correspondientes.

R. 22.05.2018 (Parc Empresarial Alcoi XXI, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 08.06.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7674.pdf>

La Dirección rechaza también otros argumentos aducidos por el recurrente: 1. «No es cierta la afirmación de que al existir amortización de participaciones propias no existe restitución de valor; como se ha razonado debidamente, la amortización de participaciones adquiridas previamente por la sociedad a título oneroso equivale al supuesto de reducción de capital por restitución del valor de las participaciones». 2. «Tampoco es aceptable la afirmación de que la falta de alteración del patrimonio neto de la sociedad haga indiferente la operación de reducción de capital social; téngase en cuenta que la previsión legal no trata de proteger a los acreedores de la reducción del patrimonio neto sino de la reducción de la cifra de retención que supone el capital social». 3. «Tampoco puede tenerse en consideración la afirmación relativa a la inexistencia de acreedores; con ser cierta la afirmación contenida en la nota del registrador de ser la fecha de cierre del sistema de protección (art. 332.2 LH), posterior al acuerdo de reducción y al del otorgamiento de la escritura pública, lo trascendente es que el sistema legalmente previsto exige cumplimentar los requisitos de protección en beneficio de eventuales acreedores, ya sea conocida o no su existencia». 4. «Si la diferencia del importe de restitución obedece a pérdidas (como afirma el escrito de recurso), la reducción de capital deba ampararse en el balance auditado a que se refiere el art. 326 LSC; de obedecer a otra finalidad legal, deberán de cumplimentarse las previsiones legales al efecto (art. 141 en relación al 331 LSC)».

#### IV.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)

***Registro Mercantil: La caducidad de la acción de impugnación de acuerdos no permite su inscripción***

Se trata de unos acuerdos de disolución y liquidación de una sociedad limitada que se adoptaron sin suficiente cuórum estatutario y en ciudad distinta del domicilio social; pasado un año, el liquidador certifica que los acuerdos no se han impugnado. El notario recurrente entiende que «de la regulación legal derivada de los arts. 204 a 206 LSC resulta que, transcurrido un año sin que se haya producido la impugnación de los acuerdos sociales, [...] estos quedan sanados mediante la caducidad de la acción, deviniendo inimpugnables e inscribibles en el Registro Mercantil». Pero dice la Dirección que «la concurrencia de las circunstancias que puedan determinar la existencia de caducidad de la acción de impugnación de acuerdos corresponde a los Tribunales de Justicia [determinación del ‘dies a quo’, lesión del interés social, abuso de derecho, violación del orden público, legitimación de un tercero...]; [...] escapan por completo de la competencia del registrador al tratarse de circunstancias que no pueden resultar de la documentación aportada, por implicar un juicio de valor sobre una situación de hecho ajena al contenido del procedimiento registral»; y en cuanto a la certificación que se acompaña, «tampoco el órgano de administración de la sociedad puede certificar más allá del ámbito de su competencia (aro. 109.1 en relación al 112 RRM), por lo que la mera afirmación de que no ha existido ejercicio de acción de impugnación ni excluye que pueda ejercitarse ni la existencia de circunstancias que lo permitan por causas ajenas a las meramente formales o procedimentales de constitución y desarrollo de la junta (vid. la S. 73/14.02.2018)».

R. 30.05.2018 (Notario Joaquín Borrell García contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 15.06.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8053.pdf>

#### IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 15 DE JUNIO DE 2018)

***Representación: La alegada para un instrumento público debe constar en escritura pública***

En el acta incorporada a una escritura de disolución y liquidación de sociedad se recogía el acuerdo (que no se elevaba a público) de autorizar al liquidador a otorgar ciertos poderes; uno de los supuestos apoderados otorga ahora una escritura de rectificación. Pero la Dirección señala cómo las facultades representativas para otorgar el instrumento público han de resultar de documento auténtico (ver art. 98 L. 24/27.12.2001, art. 166 RN y S.TS (3.ª) 20.05.2008); «el registrador deberá calificar la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación de modo que de no resultar cual sea este o no resultar que se trate de documento auténtico, debe rechazar la inscripción»; y en el caso concreto no resulta «que el liquidador, en ejercicio de la facultad concedida por la junta general, eleve a público el acuerdo y otorgase efectivamente los poderes a que el mismo se refiere».

R. 31.05.2018 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 15.06.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8056.pdf>

#### IV.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

***Sociedad limitada: Traslado de domicilio: La certificación debe expedirse aun en el caso de disolución de pleno derecho***

***Sociedad profesional: La disuelta de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007 puede trasladar el domicilio***

***Sociedad limitada: Traslado de domicilio: La certificación debe expedirse aun cuando no se haya inscrito el cambio de administradores***

Se solicita al Registro Mercantil la certificación del historial de una sociedad para su traslado a distinto Registro (art. 19 RRM). La Dirección entiende que no puede negarse la certificación porque la hoja registral está cerrada por no haberse adaptado la sociedad a la L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, ni porque el cambio de órgano de administración no se halle inscrito:

–En cuanto a lo primero, porque la disolución de pleno derecho y la cancelación de los asientos, como ocurrió en su día con la adaptación de las sociedades anónimas, no implican la extinción de la personalidad jurídica, sino la apertura de la liquidación sin necesidad de acuerdo social y la consiguiente fórmula de mecánica registral para consignar esa vicisitud de la sociedad; pero no pueden ser obstáculo a «la práctica de eventuales asientos posteriores que la subsistencia de esa personalidad jurídica implique y que sean compatibles con la transitoriedad y finalidad liquidatoria de esa subsistencia, y, entre ellos, los relativos a la inscripción de la reactivación de la sociedad disuelta» (ver, para la sociedad anónima, R. 11.12.1996); y el traslado de domicilio «es compatible no sólo con la eventual reactivación de la sociedad disuelta sino también con su liquidación».

–Tampoco el hecho de que el cambio de órgano de administración no se halle inscrito impide la expedición de la certificación; porque «no se trata de inscribir documento alguno en el Registro de origen (y por ello no se exige la presentación de la escritura que, conforme a los arts. 290 LSC y 5 RRM, habrá de presentarse en el Registro de destino), la negativa del registrador a la expedición de dicha certificación no puede fundamentarse en el principio de tracto sucesivo ex art. 11 RRM».

R. 28.05.2018 (Notario Fernando Puente de la Fuente contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 18.06.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8140.pdf>

#### IV.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2018 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2018)

***Registro Mercantil Central: No hay similitud conceptual y fonética de la denominación «Ditecal, S.L.» con «Diteca», «Ditecar» o «Dimeca»***

La Dirección trata el concepto de «identidad sustancial» o «cuasi identidad» en las denominaciones sociales (art. 408 RRM), en términos ya tratados en otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 27.10.2015 y R. 21.07.2017). Y concluye que no existe esa identidad entre las indicadas, «es forzoso reconocer que, aun semejantes, son claramente diferenciables, pues, no siendo idénticas, existen elementos que las hacen discernibles», especialmente «la existencia de una consonante adicional y sonora».

R. 29.05.2018 (Diseñadores Tecnológicos Alcaláinos, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 18.06.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8147.pdf>

La Dirección reflexiona que «es muy frecuente en nuestro idioma la existencia de palabras que no se diferencian entre sí más que por una o dos consonantes sonoras pese a lo que resulta indudable, con independencia de lo obvio de su diferente significado, que resultan claramente diferentes».

#### IV. 11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

##### ***Registro Mercantil: El nombramiento de mediador concursal de quien no es empresario individual corresponde al notario***

Denegado por el Registro Mercantil el nombramiento de mediador concursal para alcanzar un acuerdo extrajudicial de pagos, la Dirección analiza en primer lugar la procedencia del recurso gubernativo, ya que ese nombramiento no es una función de calificación del art. 18 C. de c., sino una de esas «otras funciones del Registro Mercantil» del art. 16 C. de c., caracterizadas por «escaso rigorismo formal del procedimiento (por todas, R. 21.07.2010), la existencia de un sistema de recursos distinto del previsto para la calificación registral, y la aplicación subsidiaria de la L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en lo no previsto por una norma específica (vid. R. 04.03.2016 y R. 09.03.2016 en materia de designación de mediadores)»; sin embargo, como el Registro Mercantil rechaza también la inscripción del solicitante como empresario individual, la Dirección considera acumulables los dos recursos en el gubernativo ordinario de la Ley Hipotecaria. Después, confirma los tres defectos alegados por la registradora:

—«Tratarse de una persona física no empresario»; porque solo corresponde el nombramiento al registrador mercantil «cuando el solicitante sea persona física que ejerza actividades profesionales, cuando ostente la condición de empresario de acuerdo con la legislación de la Seguridad Social, así como cuando ostente la condición de trabajador autónomo» (ver art. 231.1 L. 22/09.07.2003, Concursal); circunstancias que no se dan en el solicitante, que es trabajador por cuenta ajena.

—«Falta de cumplimiento de los requisitos para obtener su inscripción como empresario individual»; como se deduce de lo dicho anteriormente.

—«El solicitante manifiesta en su instancia hallarse actualmente negociando con sus acreedores un acuerdo de refinanciación, [...] lo que excluye la apertura de expediente de mediador concursal de conformidad con el art. 231.4 L. 22/2003».

R. 01.06.2018 (Particular contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 21.06.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8480.pdf>

Sobre esas «otras funciones del Registro Mercantil», que no de calificación, pueden verse también las R. 16.07.2015 y R. 30.10.2017 (asignación del LEI), y R. 20.11.2017 (convocatoria de la junta general).

#### IV. 12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 21 DE JUNIO DE 2018)

##### ***Registro Mercantil Central: La inclusión del término «federación» induce a error sobre la naturaleza de la sociedad***

El Registro Mercantil Central deniega la certificación de denominación para «Federación Española e-Sports, SL», «Federación Española de Deportes Electrónicos, SL» y «Federación Madrileña e-Sports, SL», por entender que, «al incluir en todas ellas el término ‘federación’, se induce a error sobre la naturaleza de la entidad a inscribir». La Dirección confirma esa calificación, y añade que «la realización de una actividad deportiva bajo la forma de una sociedad de capital se ha de llevar a cabo necesariamente bajo la forma de sociedad anónima deportiva a que se refiere el RD. 1251/16.07.1999, lo que abona la necesidad de diferenciar adecuadamente entre las sociedades de capital en sentido estricto y aquellas otras entidades con personalidad jurídica y regulación propia que por su singularidad no deben confundirse con aquéllas»; y, frente a las alegaciones del recurrente, replica que «resulta irrelevante a los efectos de la presente si la entidad a constituir podría o no obtener la inscripción en el registro administrativo de asociaciones deportivas».

R. 04.06.2018 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 21.06.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8483.pdf>

#### IV.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

##### ***Registro Mercantil Central: La inclusión del término «federación» induce a error sobre la naturaleza de la sociedad***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.06.2018, esta vez con relación a las denominaciones «E-Sports Federación, SL», «Deportes Electrónicos Federación, SL» y «Videojuegos y e-Sports Federación, SL».

R. 05.06.2018 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 25.06.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8707.pdf>

## IV.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

**Recurso gubernativo: En la calificación negativa de documentos subsanatorios cabe recurrir con nuevo plazo**

**Sociedad limitada: Modificaciones estructurales: Presentación de cuentas en el traslado internacional del domicilio social**

**Sociedad limitada: Modificaciones estructurales: Acreditación de los requisitos exigidos en la legislación española**

1. Recurso gubernativo.— Se reitera la doctrina de las R. 30.10.2012 y R. 25.04.2018, en el sentido de que, dentro de la vigencia del mismo asiento de presentación, «el recurso deberá 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 o ulterior) si del expediente resulta que la nota reiterativa trae causa de una nueva aportación del documento calificado en su día; por el contrario, debe admitirse si resulta que el documento calificado negativamente ha sido restituído al Registro [...] con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial» (pues esa apreciación negativa supone una calificación nueva)..

2. Traslado internacional de domicilio.— Trata la Dirección los diversos defectos subsistentes tras las sucesivas calificaciones y el recurso:

—Debe aplicarse al traslado internacional del domicilio social el criterio aplicado al depósito de cuentas cuando estas presentan una cifra de capital distinta de la que consta inscrita (ver R. 16.03.2011 y R. 15.03.2015), y rechazarse la inscripción del traslado cuando la escritura recoge los estatutos con una cifra de capital distinta de que resulta en las cuentas que se depositan.

—«Las únicas cuentas que han de ser acompañadas son las referidas al [...] último ejercicio finalizado a la fecha de presentación de la documentación calificada (art. 309.2 RRM)».

—El art. 309.2 LME dice que *se harán constar en la primera inscripción todos los actos y circunstancias que sean de consignación obligatoria conforme a la normativa española y se hallen vigentes en el Registro extranjero, y que dicha inscripción se practicará en virtud de certificación literal o traslado de la hoja o expediente del Registro extranjero*. El «historial» presentado hace referencia de forma esquemática a las circunstancias de la sociedad. Pero dice la Dirección que «el traslado a España de una sociedad extranjera nunca ha exigido la traslación del total historial jurídico» (a diferencia del traslado interno según el art. 19 RRM), y resulta innecesario que el certificado registral extranjero sea literal cuando del documento presentado resulten todos los requisitos exigidos por la legislación española para la constitución de la sociedad.

—El registrador español no debe calificar «el cumplimiento de las reglas del Estado de origen para llevar a cabo las inscripciones que correspondan en sus libros, al ser esta una cuestión sujeta a la Ley de lugar (vid. R. 27.02.2014)» (se refiere a los trámites posteriores al traslado previstos en la legislación panameña).

R. 06.06.2018 (Particular y Mikelado Intermedia, S.L., contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 25.06.2018). (6)

La Dirección señala la insuficiente regulación del traslado internacional del domicilio social, para el que el art. 92 LME se remite a los tratados o convenios internacionales vigentes en España; cita los escasos preceptos de los arts. 94 LME (sobre el mantenimiento de la personalidad jurídica) y 309 RRM (sobre la primera inscripción en el Registro español por certificación del Registro extranjero, y depósito de las cuentas del último ejercicio), y añade: «De la escueta regulación legal resulta la necesidad de cumplir con los requerimientos de constitución exigidos por la norma española para la forma social adoptada. Además, y exclusivamente para las sociedades provenientes de Estados que no formen parte del Espacio Económico Europeo (vid. R. 14.03.2014), se exige que la legislación del Estado de origen permita el cambio de domicilio sin pérdida de la personalidad jurídica (cuestión de acreditación del derecho extranjero que ha de resolverse de acuerdo con las normas generales, art. 36 RH por remisión del art. 80 RRM), así como la necesidad de informe de un experto independiente sobre la suficiencia del patrimonio neto para cubrir la cifra de capital de la forma social adoptada. En todo lo demás se aplicarán las reglas generales de Derecho Internacional Privado que sean de aplicación así como las de nuestro ordenamiento jurídico en relación a la aplicación del Derecho extranjero e inscripción, en su caso, de documentos extranjeros (vid. R. 04.02.2000). El Reglamento del Registro Mercantil por su parte exige que se aporte, a efectos de practicar la primera inscripción en España, el historial jurídico vigente de la sociedad preciso para la práctica de la inscripción así como las cuentas anuales correspondientes al último ejercicio finalizado».

#### IV.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

**Sociedad limitada: Denominación: Falta de identidad de la pretendida con una marca determinada («Krom»)**

**Sociedad limitada: Denominación: El sintagma «profesionales» induce a error sobre la sociedad que no es profesional**

«Se trata de dilucidar si puede inscribirse en el Registro Mercantil una sociedad de responsabilidad limitada en cuyos estatutos consta la siguiente denominación: ‘Krom Desarrollos Profesionales, S.L.’»:

–En cuanto a «Krom», «el defecto no puede mantenerse en los términos en que ha sido formulado, y no sólo porque se limita a señalar la correspondencia entre la denominación obtenida y una marca determinada sin motivar en qué se fundamenta la notoriedad o el renombre en que pretende justificar el rechazo, sino porque no se produce la identidad que de la misma se infiere; frente a la marca a que se refiere la nota del registrador, ‘Krom’, se opone la denominación ‘Krom Desarrollos Profesionales, S.L.’, denominación social que se integra por tres términos (sin que ninguno de los dos últimos se integre en la lista de términos genéricos que carecen de suficiente significación que el Registro Mercantil Central tiene publicados en su página web), lo que permite tenerla por diferente de la marca con la que comparte uno de sus tres términos de composición».

–En cambio, «la utilización del sintagma adjetival ‘profesionales’ junto a la abreviatura indicativa de la forma social, produce una indudable confusión en el tráfico al permitir deducir que la sociedad se encuentra sujeta a las especialidades de la L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, sin que sea así».

R. 07.06.2018 (Particular contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 25.06.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8712.pdf>

Sobre coincidencia de la denominación social con marcas notorias, la Dirección cita también las R. 24.02.2004, R. 05.02.2011 y R. 05.05.2015.

#### IV.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 25 DE JUNIO DE 2018)

**Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador**

**Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite inscribir el cese de un administrador**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.09.2015, R. 26.05.2016, R. 23.11.2016, R. 18.01.2017 y R. 11.10.2017.

R. 11.06.2018 (Particular contra Registro Mercantil de Tarragona) (BOE 25.06.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8715.pdf>

Se refiere esta resolución también al cierre resultante de la disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, por revocación del número de identificación fiscal, y dice que «el efecto de cierre total de la hoja social es el mismo tanto en el supuesto de baja provisional en el Índice de Entidades como en el de revocación del número de identificación fiscal, sin perjuicio de que la práctica de cada una de estas notas marginales así como su cancelación se practique en virtud de títulos igualmente distintos»; pero también a este cierre considera aplicables las excepciones del art. 96 RRM (*asientos ordenados por la autoridad judicial o aquellos que hayan de contener los actos que sean presupuesto necesario para la reapertura de la hoja, así como los relativos al depósito de las cuentas anuales*), pese a que la disposición legal dice también que *no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a ésta [a la entidad], salvo que se rehabilite dicho número o se asigne un nuevo número de identificación fiscal*.

Se refiere también al cierre por falta de depósito de cuentas, que sí hubiera permitido inscribir el cese del administrador si no hubiesen concurrido los otros dos cierres (ver la R. 26.03.2014 y otras muchas).

V

---

## **ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**

*María Isabel de la Iglesia Monje*

---

## **V.1. PROYECTOS DE LEY**

- **Proyecto de Ley de Secretos Empresariales**  
Presentado el 25/05/2018, calificado el 28/05/2018  
Autor: Gobierno  
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente  
Comisión competente: Comisión de Justicia Plazos: Hasta: 19/06/2018 De enmiendas  
Hasta: 29/06/2018 Ampliación de enmiendas  
Comisión de Justicia Enmiendas desde 01/06/2018

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

#### **I**

La innovación es un importante estímulo para el desarrollo de nuevos conocimientos y propicia la emergencia de modelos empresariales basados en la utilización de conocimientos adquiridos colectivamente. Las organizaciones valoran sus secretos empresariales tanto como los derechos de propiedad industrial e intelectual y utilizan la confidencialidad como una herramienta de gestión de la competitividad empresarial, de transferencia de conocimiento público-privada y de la innovación en investigación con el objetivo de proteger información que abarca no solo conocimientos técnicos o científicos, sino también datos empresariales relativos a clientes y proveedores, planes comerciales y estudios o estrategias de mercado.

Sin embargo, las entidades innovadoras están cada vez más expuestas a prácticas desleales que persiguen la apropiación indebida de secretos empresariales, como el robo, la copia no autorizada, el espionaje económico o el incumplimiento de los requisitos de confidencialidad. La globalización, una creciente externalización, cadenas de suministro más largas y un mayor uso de las tecnologías de la información y la comunicación, contribuyen a aumentar el riesgo de tales prácticas.

La obtención, utilización o revelación ilícitas de un secreto empresarial comprometen la capacidad de su titular legítimo para aprovechar las ventajas que le corresponden como precursor por su labor de innovación. La falta de instrumentos jurídicos eficaces y comparables para la protección de los secretos empresariales menoscaba los incentivos para emprender actividades asociadas a la innovación e impiden que los secretos empresariales puedan liberar su potencial como estímulos del crecimiento económico y del empleo. En consecuencia, la innovación y la creatividad se ven desincentivadas y disminuye la inversión, con las consiguientes repercusiones en el buen funcionamiento del mercado y la consiguiente merma de su potencial como factor de crecimiento.

Es necesario garantizar que la competitividad, que se sustenta en el saber hacer y en información empresarial no divulgada, esté protegida de manera adecuada y mejorar las condiciones y el marco para el desarrollo y la explotación de la innovación y la transferencia de conocimientos en el mercado.

Una seguridad jurídica reforzada contribuiría a aumentar el valor de las innovaciones que las organizaciones tratan de proteger como secretos empresariales, ya que se reduciría el riesgo de apropiación indebida. Esto redundaría en efectos positivos en el funcionamiento del mercado, ya que las empresas, especialmente las pequeñas y medianas empresas, los centros públicos de investigación y los investigadores podrían hacer un mejor uso de sus ideas innovadoras, cooperando, lo que contribuiría a aumentar la inversión del sector privado en investigación e innovación.

## II

Los esfuerzos emprendidos a nivel internacional en el marco de la Organización Mundial del Comercio para poner remedio a este problema tuvieron reflejo en el Acuerdo sobre los Aspectos de los Derechos de Propiedad intelectual relacionados con el Comercio (Anexo 1C del Convenio por el que se crea la Organización Mundial del Comercio, Ronda Uruguay de 1994, comúnmente denominados “ADPIC”). Este acuerdo contiene, entre otras, unas disposiciones relativas a la protección de los secretos empresariales contra su obtención, utilización o revelación ilícitas por terceros, que constituyen normas internacionales comunes. Todos los Estados miembros de la Unión Europea, así como la propia Unión, están vinculados por dicho acuerdo, que fue aprobado mediante la Decisión 94/800/CE del Consejo, de 22 de diciembre de 1994, relativa a la celebración en nombre de la Comunidad Europea, por lo que respecta a los temas de su competencia, de los acuerdos resultantes de las negociaciones multilaterales de la Ronda Uruguay (1986-1994).

En este contexto, dentro de la Unión Europea, las divergencias nacionales existentes en materia de protección de secretos empresariales han llevado a la aprobación de la Directiva (UE) 2016/943 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, relativa a la protección de los conocimientos técnicos y la información empresarial no divulgados (secretos comerciales) contra su obtención, utilización y revelación ilícitas, a fin de armonizar la legislación de los Estados miembros con el objetivo de establecer un nivel suficiente y comparable de reparación en todo el mercado interior en caso de apropiación indebida de secretos empresariales.

El objetivo de la iniciativa europea es, por un lado, garantizar que la competitividad de las empresas y organismos de investigación europeos que se basa en el saber hacer y en información empresarial no divulgada (secretos empresariales) esté protegida de manera adecuada y, por otro, mejorar las condiciones y el marco para el desarrollo y la explotación de la innovación y la transferencia de conocimientos en el mercado interior.

La directiva contiene normas en materia de protección frente a la obtención, utilización y revelación ilícitas de secretos empresariales que no podrán invocarse para restringir la libertad de establecimiento, la libre circulación de los trabajadores o la movilidad de éstos y que tampoco afectan a la posibilidad de que los empresarios y los trabajadores celebren pactos de limitación de la competencia entre ellos.

Se define el objeto de esta norma como aquella información que sea secreta en el sentido de no ser, en su conjunto o en la configuración y reunión precisas de sus componentes, generalmente conocida por las personas pertenecientes a los círculos en que normalmente se utilice el tipo de información en cuestión, ni fácilmente accesible para estas; tenga un valor comercial por su carácter secreto, y haya sido objeto de medidas razonables, en las circunstancias del caso, para mantenerla secreta, tomadas por la persona que legítimamente ejerza su control. Por consiguiente, esta definición de secreto empresarial no abarca la información de escasa importancia, así como la experiencia y las competencias adquiridas por los trabajadores durante el normal transcurso de su carrera profesional y la información que es de conocimiento general o fácilmente accesible en los círculos en que normalmente se utilice el tipo de información en cuestión.

Se establecen asimismo las circunstancias en las que está justificada su protección jurídica, así como los comportamientos y prácticas que son constitutivos de obtención, utilización o revelación ilícita del mismo.

Las vías de acción civil frente a la obtención, utilización o revelación ilícitas de secretos empresariales no deben comprometer ni menoscabar los derechos y libertades fundamentales ni el interés público y han de ser aplicadas de forma proporcionada, evitando la creación de obstáculos al comercio legítimo en el mercado interior y previendo medidas de salvaguarda contra los abusos.

En este nuevo marco jurídico, la presente ley, que con arreglo al artículo 25 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, está incluida en el Plan Anual Normativo de 2018, aborda el mandato de transposición de la citada directiva y, con el fin de incorporarla a nuestro ordenamiento jurídico, busca mejorar la eficacia de la protección jurídica de los secretos empresariales contra la apropiación indebida en todo el mercado interior completando la regulación de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, y en concreto, su artículo 13, desde una perspectiva sustantiva y, especialmente, procesal.

Los criterios seguidos en la transposición se han basado en los principios de la buena regulación, comprendiendo el principio de necesidad y eficacia al cumplir la obligación de transposición con fidelidad al texto de la directiva y con la mínima reforma de la actual normativa, de manera que se evite la dispersión en aras de la simplificación; así como en los principios de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir, y de seguridad jurídica, ya que se realiza con el ánimo de mantener un marco normativo estable, predecible, integrado y claro.

### III

La ley se estructura en veinticinco artículos distribuidos en cinco capítulos, una disposición transitoria y cinco disposiciones finales.

El Capítulo I se inicia con la descripción del objeto de la ley, esto es, la protección de los secretos empresariales, estableciendo su definición conforme a los dictados de la Directiva (UE) 2016/943 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016. Esta definición constituye una de las novedades más sobresalientes de la presente ley, que configura dicha noción abarcando cualquier información que sea secreta, tenga valor empresarial y haya sido objeto de medidas razonables por parte de su titular para mantenerla en secreto.

Se ha considerado igualmente conveniente en todo caso preservar la terminología tradicionalmente empleada en nuestro sistema jurídico en los casos en los que los nuevos términos se refieren a conceptos sobradamente arraigados, estudiados y tratados en la legislación, la jurisprudencia y la doctrina. En este sentido, por ejemplo, se ha preferido mantener las expresiones de “secretos empresariales” para designar el objeto de protección, de “titular” para designar a quien legítimamente posee el secreto empresarial y se beneficia de su protección jurídica. Las disposiciones de esta ley atribuyen al titular del secreto empresarial un derecho subjetivo de naturaleza patrimonial, susceptible de ser objeto de transmisión, en particular, de cesión o transmisión a título definitivo y de licencia o autorización de explotación con el alcance objetivo, material, territorial y temporal que en cada caso se pacte.

El Capítulo II define, por un lado, las circunstancias en las que la obtención, utilización y revelación de secretos empresariales son consideradas lícitas en consideración a intereses dignos de una mayor tutela y por tanto, frente a las que no procederán las medidas de protección previstas en esta ley; y, por otro, las conductas constitutivas de violación de secretos empresariales. En este sentido, la protección de los secretos empresariales se extiende también de forma novedosa a

las llamadas “mercancías infractoras” incluyéndose los actos de explotación de estas mercancías entre las que constituyen violación de secreto empresarial.

El Capítulo III, sin tener origen directo en el articulado de la directiva, complementa y perfecciona su contenido, al abordar, mediante reglas dispositivas, la vertiente patrimonial del secreto empresarial. Se trata, en definitiva, de previsiones que, en defecto de acuerdo entre las partes, ordenan someramente cómo se desenvuelve la potencial cotitularidad del secreto empresarial y su transmisibilidad, en particular si se acomete mediante licencia contractual.

Por su parte, en el Capítulo IV se consigna un catálogo abierto de acciones de defensa que contiene la designación y configuración sustantiva de los más importantes remedios reconocidos al titular del secreto empresarial para hacer frente a su violación, con especial atención a la regulación de la indemnización de daños y perjuicios, que se extiende tanto a su contenido económico como a la facilitación de su cálculo y liquidación en línea con lo ya dispuesto en materia de infracción de patentes y por extensión de otros derechos de propiedad industrial. Por último, la regulación material de las acciones de defensa concluye con una regla propia de prescripción.

Finalmente, el Capítulo V viene a regular aquellos aspectos procesales que permiten ofrecer a los titulares de secretos empresariales herramientas efectivas para la tutela judicial de su posición jurídica, a través de un sistema de acciones robusto y de un proceso plenamente eficaz y sencillo, respetuoso con las garantías de justicia y equidad pero desprovisto de formalidades innecesarias y concebido para tramitarse en un plazo razonable, cuya eficacia se asegura en todo caso a través de un catálogo adecuado de medidas cautelares. Las acciones de defensa de los secretos empresariales habrán de aplicarse de forma proporcionada y evitando tanto la creación de obstáculos al libre comercio como su ejercicio de forma abusiva o de mala fe. A este respecto, se agravan las medidas que los jueces y tribunales pueden adoptar con carácter general por incumplimiento de las reglas de la buena fe procesal, para impedir que, bajo la cobertura de la supuesta defensa de un secreto empresarial, se utilicen las acciones previstas en esta ley con la finalidad de ejercer una indebida presión sobre quien ha obtenido algún tipo de información cuya divulgación pudiera estar cubierta por alguna de las excepciones que contempla la directiva y aquí se transponen.

Por lo demás, las novedades procesales más significativas se proyectan sobre tres aspectos. En primer lugar, se incorporan una serie de reglas al objeto de preservar el tratamiento confidencial de la información que se aporte o se genere en el proceso y que pueda constituir secreto empresarial. En segundo lugar, se ofrece un marco normativo para el desarrollo de diligencias de comprobación de hechos, de acceso a fuentes de prueba en poder de la contraparte o de terceros y, en su caso, de aseguramiento de pruebas. En tercer lugar, se incorporan reglas singulares en materia de tutela cautelar, así como especialidades en relación con la caución sustitutoria, el alzamiento de las medidas en caso de que durante la pendencia del litigio se produzca una desaparición sobrevenida del secreto empresarial y para la tutela de la posición jurídica de los terceros que se puedan ver o se hayan visto afectados desfavorablemente por las medidas cautelares.

En la parte final destaca la modificación del artículo 13 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, para, manteniendo la atribución del carácter de competencia desleal a la violación de secretos empresariales, precisar que ésta se regirá por lo dispuesto en la presente norma, que actuará como ley especial frente a la previsiones de aquella disposición, susceptible, como ley general y en cuanto no se oponga a la especial, de ser utilizada para la integración de lagunas. De esta forma se perfila el encaje de la nueva ley dentro del marco de protección que nuestro ordenamiento jurídico proporciona frente a la violación de los secretos empresariales, sin perjuicio de las consecuencias que, para los casos más graves, resulta de la aplicación de los tipos delictivos contemplados en los artículos 278 y 279 del Código Penal.

- **Proyecto de Ley de distribución de seguros y reaseguros privados**

Presentado el 11/05/2018, calificado el 17/05/2018

Autor: Gobierno

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Economía y Empresa Plazos: Hasta: 04/09/2018 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Economía, Industria y Competitividad  
Publicación hasta 26/06/2018

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

La disparidad de disposiciones nacionales relativas a la distribución de seguros y reaseguros ha hecho necesario que, mediante la Directiva 2016/97 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de enero de 2016, sobre la distribución de seguros, se hayan introducido una serie de modificaciones en la Directiva 2002/92/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de diciembre de 2002, sobre la mediación en seguros, buscando obtener una armonización en las disposiciones nacionales relativas al acceso y ejercicio de la actividad de distribución de seguros y reaseguros.

La aplicación de la Directiva 2002/92/CE ha puesto de manifiesto la necesidad de garantizar un mismo nivel de protección a los clientes, sea cual sea el canal a través del cual se adquiriera un producto de seguro. Debido a ello, se consideran distribuidores de seguros y reaseguros no sólo a los mediadores de seguros y reaseguros, sino también a las entidades aseguradoras y reaseguradoras, así como a otros participantes en el mercado que distribuyan productos de seguros con carácter auxiliar, como pueden ser las agencias de viajes o las empresas de alquiler de automóviles, que tendrán la consideración de mediadores de seguros complementarios a menos que reúnan las condiciones para ser objeto de exención. Asimismo, el concepto de distribución de seguros incluye la actividad desarrollada a través de los denominados “comparadores de seguros”. De esta forma, se amplía el ámbito de aplicación que establecía la Directiva 2002/92/CE.

Así, la incorporación de la Directiva 2016/97 al ordenamiento jurídico español hace necesario introducir importantes modificaciones en la Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados. Dicha disposición nacional regulaba las condiciones de acceso y ejercicio de la actividad de mediación de seguros y reaseguros, dejando fuera de su ámbito de aplicación a las entidades aseguradoras que distribuyeran directamente sus productos de seguros. Esta falta de coordinación no garantizaba la igualdad de trato entre los distintos operadores, con la consiguiente disparidad en la protección de usuarios de seguros en función del canal de adquisición del producto de seguro.

Igualmente, al objeto de facilitar el ejercicio de la distribución de seguros, se consideraba necesario precisar en mayor medida una serie de disposiciones de la Directiva 2002/92/CE, reforzando los poderes de las Autoridades de los Estados miembros de acogida, con la finalidad de mejorar la protección de los usuarios de seguros privados en el ejercicio de la distribución en los regímenes de derecho de establecimiento y libre prestación de servicios por parte de los mediadores de seguros, reaseguros y mediadores de seguros complementarios domiciliados en otros Estados miembros.

Por tanto, estas circunstancias, así como la necesidad de reforzar las obligaciones de información en la distribución de productos de inversión basados en seguros, aconsejaban la elaboración de una nueva ley que sustituyera a la Ley 26/2006, de 17 de julio, con la finalidad de establecer

unas condiciones de competencia equitativas entre los distintos canales de distribución, de tal manera que los clientes pudieran beneficiarse de normas comparables, con el consiguiente aumento de su protección.

Esta ley es coherente con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. De lo expuesto en los párrafos anteriores se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia. La ley es acorde al principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, e igualmente se ajusta al principio de seguridad jurídica. En cuanto al principio de transparencia, la ley ha sido sometida al trámite de consulta pública establecido en el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y al trámite de audiencia e información públicas contenido en el artículo 26.6 de la misma ley, al afectar a los derechos e intereses legítimos de las personas. Por último, con respecto al principio de eficiencia, si bien supone un ligero aumento de las cargas administrativas, éstas son imprescindibles y en ningún caso innecesarias.

Con arreglo asimismo al artículo 25 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, la ley consta incluida en el plan anual normativo de 2018.

## II

La Ley 26/2006, de 17 de julio, buscaba mejorar la transparencia en el ejercicio de la actividad de distribución y garantizar la protección de los consumidores y usuarios. Su regulación se asentó sobre tres principios básicos:

La regulación de nuevas formas de mediación, con la incorporación principalmente de las figuras del agente de seguros vinculado a varias entidades aseguradoras y del corredor de reaseguros; el principio de igualdad de trato de las distintas clases de mediadores, para lo cual se preveían requisitos profesionales equivalentes para todos ellos atendiendo a su especial naturaleza; y el principio de transparencia que garantizase adecuadamente la protección de los clientes en este ámbito.

Esta ley modifica y mejora sustancialmente estos principios. En primer lugar, se incluye a las entidades aseguradoras como distribuidores de seguros, y se regula de manera expresa la figura del mediador de seguros complementarios. En segundo lugar, se refuerzan los requisitos de organización y competencia profesional y las obligaciones de información y normas de conducta que deben de seguir los distribuidores de seguros. Por último, y en relación con los denominados productos de inversión basados en seguros, se establece un régimen reforzado de protección al usuario de seguros privados, estableciendo requisitos adicionales de información a suministrar al cliente por contrato de seguro, así como adaptando las sanciones a lo dispuesto en la Directiva 2016/97/UE.

## III

La ley regula por primera vez la actividad de distribución de seguros y reaseguros realizada por las entidades aseguradoras, estableciendo que los empleados que formen parte de sus plantillas podrán promover la contratación de seguros a favor de la entidad de la que dependan, considerándose que dichos seguros son distribuidos directamente por la entidad aseguradora. Asimismo, se crea un registro interno que estará sometido al control de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, y en el que constarán inscritos los empleados que participen directamente en actividades de distribución, así como la persona responsable de la actividad de distribución, y en su caso, las personas que forman parte del órgano de dirección responsable de

la actividad de distribución, fijándose para éstas últimas además, la obligación de estar inscritas en el registro administrativo. De igual forma, las entidades aseguradoras estarán obligadas a crear una función que garantice una correcta ejecución de las políticas y procedimientos internos establecidos para monitorizar el cumplimiento de los requisitos, debiendo tener a disposición de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones el nombre de la persona responsable de dicha función.

Con la finalidad de garantizar la igualdad en la protección a los usuarios de seguros, se define la figura del mediador de seguros complementarios, entendiendo por tal todo mediador de seguros, persona física o jurídica, distinta de una entidad de crédito o de una empresa de inversión que, a cambio de una remuneración, realice una actividad de distribución de seguros con carácter complementario, siempre y cuando la actividad profesional principal de dicha persona física o jurídica sea distinta de la de distribución de seguros; sólo distribuya determinados productos de seguro que sean complementarios de un bien o servicio; y los productos de seguro en cuestión no ofrezcan cobertura de seguro de vida o de responsabilidad civil, excepto cuando tenga carácter complementario al bien o servicio suministrado. Al respecto, conviene destacar que las referencias de la ley a los mediadores de seguros se entienden hechas a los mediadores de seguros complementarios que no estén excluidos del ámbito de aplicación de la ley, por lo que se les aplicará el mismo régimen jurídico y deberán incluirse en alguna de las categorías de mediadores que estipula la ley. No obstante lo anterior, y para un mejor seguimiento del mercado, en el registro administrativo se inscribirá su condición de mediador de seguros complementarios.

#### IV

La ley regula dos clases de mediadores de seguros nítidamente diferenciadas: los agentes de seguros, como mediadores dependientes de las entidades aseguradoras; y los corredores de seguros, como mediadores independientes que ofrecen a sus clientes asesoramiento basado en un análisis objetivo y personalizado.

La ley prevé la posibilidad de ejercer la actividad de distribución de seguros para una única entidad aseguradora, en concepto de agente de seguros exclusivo, o, para varias entidades aseguradoras mediante la figura de agente de seguros vinculado, en los términos libremente acordados por las partes.

En el caso de los agentes de seguros exclusivos, la entidad aseguradora podrá autorizar al agente la celebración de otro contrato de agencia distinto con otra entidad aseguradora, en los términos acordados por las partes, y sin perjuicio de los acuerdos de cesión de redes de agentes exclusivos previstos.

En relación con los operadores de banca-seguros, se configuran desde un punto de vista normativo como agentes de seguros, y podrán, como éstos, actuar como operadores de banca-seguros exclusivos, o vinculados, si bien con ciertas particularidades relativas a cuestiones como su relación directa con la Autoridad supervisora, la responsabilidad civil profesional, así como la obligación de formación de sus redes de distribución en aras de fomentar la transparencia y una mejor protección de los derechos de los tomadores, asegurados y beneficiarios por contratos de seguro. Se suprimen las limitaciones previstas en la normativa que se deroga en cuanto a la puesta a disposición de los operadores de banca-seguros de las redes de las entidades de crédito o establecimientos financieros de crédito, sin perjuicio de mantener la incompatibilidad para que las redes cedidas puedan operar simultáneamente, en todo o en parte, como colaboradores mercantiles de otros mediadores de seguros de distinta clase, en consonancia con las incompatibilidades previstas para dichos colaboradores, y en aplicación del principio de igualdad de trato.

Respecto a los corredores de seguros, se mantiene con carácter general el régimen previsto para esta clase de mediadores en la legislación que se deroga. La ley destaca la necesaria independencia de los corredores de seguros respecto de las entidades aseguradoras, principio que se concreta en la necesidad de prestar al cliente un asesoramiento independiente, objetivo y personalizado sobre los productos disponibles en el mercado.

Para los corredores de reaseguros, los requisitos son iguales a los previstos para los corredores de seguros, excepto la exigencia de acreditar su infraestructura y disponer de capacidad financiera, dado que su actividad se realiza entre entidades que no requieren el mismo nivel de protección que debe darse a los usuarios de seguros.

Se prevé que los mediadores de seguros puedan servirse de sitios web u otras técnicas de comercialización a distancia, mediante los que se proporcione al cliente información comparando precios o coberturas de un número determinado de productos de seguros de distintas compañías, sin perjuicio de que en todo caso se deberá aportar al cliente toda la información exigida por la ley, correspondiente al mediador de seguros de que se trate.

La ley regula e incluye dentro de su ámbito de aplicación a los colaboradores externos de los mediadores de seguros, siempre que realicen o participen directamente en actividades de distribución de seguros. En consecuencia, la ley no incluye en su ámbito a aquellos colaboradores de un mediador de seguros que no participen o realicen actividades que sean consideradas como de distribución de seguros, según se define dicha actividad en la propia ley.

Los colaboradores externos realizan su actividad bajo la dirección y régimen de responsabilidad del mediador por cuenta del que actúan, destacando el requisito de poseer unos conocimientos y aptitudes apropiados mediante la superación de cursos de formación, de acuerdo con lo previsto en el anexo de la ley y en su normativa de desarrollo.

Como novedad relevante, se establece la obligación para todos los mediadores de seguros de acreditar que los fondos pertenecientes a clientes son transferidos a través de cuentas completamente separadas del resto de recursos económicos del mediador. Igualmente se debe destacar la extensión de la aplicación de la normativa sobre acuerdo de cesión de redes de agentes, a los supuestos de entidades aseguradoras que formen parte del mismo grupo.

Por lo que se refiere a la actividad en España de los mediadores de seguros y de reaseguros residentes o domiciliados en otros Estados miembros de la Unión Europea, se ha buscado reforzar los poderes del Estado miembro de acogida, de tal manera que, entre otras potestades, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones podrá examinar las decisiones adoptadas por el mediador de seguros o reaseguros, así como exigir los cambios que sean estrictamente necesarios para poder hacer cumplir lo dispuesto en las normas de interés general. Igualmente, podrá adoptar las medidas oportunas a fin de prevenir o sancionar las irregularidades cometidas en territorio nacional en caso de que sea necesaria una acción inmediata a fin de proteger los derechos de los usuarios de seguros privados, incluyendo la posibilidad de impedir que los mediadores de seguros, de reaseguros y los mediadores de seguros complementarios realicen nuevas operaciones.

La ley establece que la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones llevará el registro administrativo, en el que deberán inscribirse, con carácter previo al inicio de sus actividades, los mediadores de seguros, los mediadores de seguros complementarios y los corredores de reaseguros y sus altos cargos, así como la persona responsable de la actividad de distribución y, en su caso, las personas que formen parte del órgano de dirección de las entidades aseguradoras responsable de las actividades de distribución de seguros. En dicho registro administrativo quedarán incorporados los mediadores de seguros y de reaseguros y sus altos cargos que figurasen inscritos en el Registro administrativo especial de mediadores de seguros, corredores de reaseguros, y de sus altos cargos, a la fecha de entrada en vigor de la ley.

## V

El deber de información al cliente de productos de seguros se regula ampliamente en la ley, detallándose la información general previa a proporcionar por la entidad aseguradora, la información previa que debe proporcionar el mediador de seguros, la información y asesoramiento previos a la suscripción del contrato de seguro, y el documento de información previa en el contrato de seguro distinto al seguro de vida. Al respecto, es importante destacar las diferencias entre venta informada, entendida como aquella que se realiza conforme a las exigencias y necesidades del cliente, basándose en informaciones obtenidas del mismo, y que persigue facilitarle información objetiva y comprensible del producto de seguros para que el cliente pueda tomar una decisión fundada, y venta asesorada, entendida como aquella que toma como esencia la existencia de una recomendación personalizada hecha al cliente, a petición de éste o a iniciativa del distribuidor de seguros, respecto de uno o más contratos de seguro.

Un aspecto importante es la obligación del distribuidor de seguros de proporcionar al cliente, antes de la celebración del contrato de seguro, información sobre la naturaleza de la remuneración recibida en relación con el contrato de seguro. Esta obligación se completa, para el caso de los mediadores de seguros, con la obligación de informar si, en relación con el contrato, trabajan a cambio de un honorario, de una comisión, de cualquier otro tipo de remuneración, incluida cualquier posible ventaja económica ofrecida u otorgada en relación con el contrato de seguro, o sobre la base de una combinación de cualquiera de los tipos de remuneración. Cuando el cliente acuerde por escrito con el mediador de seguros el abono de honorarios, éste informará al cliente del importe de dicho honorario o, cuando ello no sea posible, el método para calcularlo.

Los corredores de seguros facilitarán, como hasta ahora, asesoramiento independiente basado en un análisis objetivo y personalizado, examinando un número suficiente de contratos de seguro ofrecidos en el mercado, de modo que puedan formular una recomendación personalizada, ateniéndose a criterios profesionales, respecto al contrato de seguro que sería adecuado a las necesidades del cliente. A estos efectos se tomarán en consideración, entre otros, factores tales como las necesidades del cliente, el número de proveedores en el mercado y su cuota de mercado y el número de productos de seguros pertinentes disponibles por parte de cada proveedor, así como las características de dichos productos.

## VI

Al margen de las obligaciones genéricas de información, se establecen una serie de requisitos adicionales en relación con la distribución de productos de inversión basados en seguros, buscando evitar o, en su caso, prevenir, potenciales conflictos de intereses. Para ello, las entidades aseguradoras y los mediadores de seguros deberán adoptar medidas organizativas eficaces destinadas a detectar e impedir que las situaciones de conflictos de interés perjudiquen los intereses de sus clientes. Igualmente, deberán informar a los mismos, con suficiente antelación a la celebración del contrato de seguro, de aquellas situaciones en las que las medidas no sean suficientes para evitar los riesgos de conflicto.

A mayor abundamiento, y con la finalidad siempre de proteger a los clientes, las entidades aseguradoras y los mediadores de seguros ofrecerán a los clientes de productos de inversión basados en seguros, orientaciones y advertencias sobre los riesgos conexos a dichos productos o a determinadas estrategias de inversión propuestas; información sobre todos los costes y gastos asociados y, en su caso, un análisis de idoneidad, garantizando de esta forma la adecuación del producto de seguro al cliente, de tal manera que el producto se ajuste, entre otros aspectos, a su

nivel de tolerancia al riesgo y a su capacidad para soportar pérdidas. Para ello, las entidades aseguradoras y los mediadores de seguros, cuando realicen actividades de distribución de seguros realizando labores de asesoramiento, deberán recabar información sobre los conocimientos financieros y experiencia del cliente, su situación financiera y los objetivos de inversión perseguidos; y, en el caso de no ofrecer asesoramiento, deberán como mínimo recabar información sobre los conocimientos y experiencia del cliente, excepto cuando se cumplan todas las condiciones exigidas en la ley que permitan realizar la distribución de seguros mediante venta en ejecución. En cualquier caso, si el mediador de seguros o la entidad aseguradora consideran que el producto no es adecuado para el cliente, le advertirán de ello.

## VII

La ley introduce en nuestra legislación las prácticas de ventas combinadas y vinculadas, estableciendo la obligación para el distribuidor de seguros de informar al cliente, cuando el contrato de seguro se ofrezca conjuntamente con servicios o productos auxiliares, si los distintos componentes pueden adquirirse separadamente, y los correspondientes justificantes de los costes y gastos de cada componente. Se ahonda en la protección al usuario de seguros al señalar que cuando un contrato de seguro sea auxiliar a un bien o servicio que no sea de seguros, como parte de un paquete o del mismo acuerdo, el distribuidor de seguros deberá ofrecer al cliente la posibilidad de adquirir el bien o servicio por separado, salvo que sea complementario de un servicio o producto de inversión de los previstos expresamente, pudiendo llegarse a establecer la prohibición de la comercialización de determinados productos por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, cuando considere que se vulneran los derechos de los usuarios de seguros. En cualquier caso, la entidad aseguradora o el mediador de seguros deberán determinar las exigencias y las necesidades del cliente respecto de los contratos de seguro que forman parte del conjunto del mismo paquete o acuerdo.

La ley refuerza los requisitos en el diseño, aprobación y control de productos y en materia de gobernanza. Así, con carácter previo a su comercialización a los clientes, y de manera proporcional a la naturaleza del producto de seguro, los distribuidores de seguros que diseñen productos para su venta deberán elaborar, mantener y revisar un proceso de aprobación para cada uno de los productos de seguro, así como de las modificaciones significativas que éstos pudieran sufrir con el paso del tiempo. En el proceso se especificará el mercado al que se destina el producto, se evaluarán todos los riesgos para dicho mercado y se adoptarán medidas para garantizar que el producto de seguro se distribuye en el mercado destinatario definido. Los productos de seguro comercializados deberán ser objeto de revisiones periódicas, teniendo en cuenta cualquier hecho que pudiera afectar sustancialmente al riesgo potencial para el mercado destinatario definido, evaluando al menos si el producto sigue respondiendo a las necesidades de dicho mercado y si la estrategia de distribución prevista sigue siendo la adecuada.

En consonancia con el aumento de la exigencia en la información a los usuarios de seguros, los distribuidores de seguros que diseñen sus propios productos de seguros pondrán a disposición de los comercializadores la información adecuada sobre éstos y sobre el proceso de aprobación de los productos, incluyendo el mercado destinatario definido del mismo.

En materia de infracciones y sanciones, se refuerza el régimen de estas últimas, en particular fijando unas sanciones de carácter pecuniario adaptadas y en línea con el marco general establecido por la Directiva 2016/97.

Finalmente, y en aras igualmente a incrementar la protección al usuario de seguros, se dispone que las disposiciones sobre obligaciones de información y normas de conducta previstas en la ley, tendrán en todo caso la consideración de normas de interés general, debiendo ser observadas

por aquellos distribuidores de seguros y reaseguros residentes o domiciliados en otros Estados miembros de la Unión Europea cuando distribuyan productos de seguros en territorio español.

### VIII

La ley se estructura en un título preliminar y tres títulos, cuatro disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, ocho disposiciones finales y un anexo.

El título preliminar establece el objeto de la ley, las definiciones que le son aplicables, el ámbito objetivo y subjetivo de aplicación, y la obligación de registro de los distribuidores de seguros.

El título primero se refiere a la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas. Con el fin de lograr los objetivos de mejor protección de los tomadores, asegurados y beneficiarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1. 6.ª, 11.ª y 13.ª de la Constitución Española, corresponde al Estado el alto control económico-financiero de las actividades de distribución de seguros y reaseguros privados. Para ello deberá mantenerse la necesaria cooperación entre el Estado y las Comunidades Autónomas que hayan asumido competencias en la ordenación de seguros a los efectos de homogeneizar la información documental y coordinar sus actividades de supervisión. Asimismo, se regula el registro administrativo en el que deben inscribirse, con carácter previo al inicio de su actividad los mediadores de seguros, los mediadores de seguros complementarios, los corredores de seguros y los corredores de reaseguros.

El título II regula las actividades de los distribuidores de seguros y de reaseguros residentes o domiciliados en España, clasifica a los distribuidores de seguros, y desarrolla la actividad de distribución de seguros realizada por las entidades aseguradoras a través de sus empleados. Establece el régimen general para el ejercicio de la actividad aplicable a los agentes de seguros, detallando posteriormente los requisitos particulares exigibles a los mismos según adopten la figura de agente de seguros exclusivo o agente de seguros vinculado, y define y desarrolla las figuras de los operadores de banca-seguros, los corredores de seguros y de los distribuidores de reaseguros, ya se trate de empleados de entidades reaseguradoras o de corredores de reaseguros.

Aspectos tan relevantes para el ejercicio de la actividad como son los cursos de formación de los distribuidores de seguros y de reaseguros, los mecanismos de solución de conflictos y la protección administrativa de los usuarios de seguros, las obligaciones generales de información y normas de conducta, con especial atención a los productos de inversión basados en seguros, las prácticas de ventas combinadas y vinculadas, los requisitos en el diseño, aprobación y control de productos y en materia de gobernanza, y la actividad de los mediadores de seguros y de reaseguros residentes o domiciliados en España en régimen de libre prestación de servicios y en régimen de derecho de establecimiento en otros Estados miembros de la Unión Europea se recogen igualmente en el título II.

Por último se fijan las competencias de ordenación y supervisión, el deber de secreto profesional y el de colaboración con otros supervisores, la responsabilidad frente a la Administración y el régimen de infracciones y sanciones, para finalizar con las normas sobre la protección de datos de carácter personal y una referencia a los Colegios de mediadores de seguros y su Consejo General.

El título III recoge la actividad en España de los distribuidores de seguros y de reaseguros residentes o domiciliados en otros Estados miembros de la Unión Europea, regulando las normas de interés general, el reparto de competencias entre Estados miembros y la observancia de las disposiciones legales adoptadas por motivos de interés general.

Completan el texto cuatro disposiciones adicionales. En la primera se regula la tasa por inscripción de los mediadores de seguros, mediadores de seguros complementarios, corredores de reaseguros, y de altos cargos de los distribuidores de seguros y reaseguros en el registro administrativo. La segunda recoge los requisitos y principios básicos de los programas de formación para los distribuidores de seguros y corredores de reaseguros y demás personas que participan en la distribución de los seguros y reaseguros privados. La disposición adicional tercera está referida a la conservación de la documentación contractual. Para finalizar, la disposición adicional cuarta, relativa a la reasignación de recursos, establece que las obligaciones derivadas del cumplimiento de esta ley se atenderán mediante reasignación de los recursos ordinarios del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad sin requerir dotaciones adicionales.

Por último, la ley contiene cinco disposiciones transitorias que regulan con detalle el tránsito al nuevo régimen jurídico que se establece, una disposición derogatoria y siete disposiciones finales. En las disposiciones finales, la primera contiene el título competencial, la segunda modifica la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, la tercera modifica el Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, y la cuarta salvaguarda el rango de dicho real decreto. En las disposiciones finales quinta y sexta se señala la legislación supletoria a aplicar y la incorporación al ordenamiento jurídico español de Derecho de la Unión Europea. La disposición final séptima habilita el desarrollo reglamentario de la ley, y, para finalizar, la disposición final octava fija la fecha de su entrada en vigor. El anexo detalla los requisitos mínimos en materia de competencia y conocimientos profesionales.

- **Proyecto de Ley por la 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 (procedente del Real Decreto-Ley 2/2018, de 13 de abril).**

Presentado el 10/05/2018, calificado el 17/05/2018

Autor: Gobierno

Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Cultura y Deporte Plazos: Hasta: 29/06/2018 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Cultura Enmiendas desde 26/06/2018

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

La distribución de bienes y prestación de servicios que impliquen el uso de derechos de propiedad intelectual requiere, en principio, la autorización de sus titulares. Su concesión individual no es siempre efectiva o incluso puede llegar a ser, en muchos casos, inviable por los inasumibles costes de transacción para el usuario solicitante. Por este motivo surge la gestión colectiva llevada a cabo, tradicionalmente, por las entidades de gestión de derechos de propiedad intelectual. La alternativa de gestión que estas entidades ofrecen permite a los usuarios obtener autorizaciones para un gran número de obras en aquellas circunstancias en que las negociaciones

a título individual serían imposibles. Y, al mismo tiempo, permite que los titulares de derechos de propiedad intelectual sean remunerados por usos de sus obras que ellos mismos, a título individual, no serían capaces de controlar. Junto a ello, las entidades de gestión desempeñan un papel fundamental a la hora de proteger y promover la diversidad cultural permitiendo el acceso al mercado a aquellos repertorios culturales locales o menos populares que, pese a su enorme valor y riqueza creativa, no gozan del mismo éxito comercial que otros repertorios más mayoritarios.

A pesar de su importancia, la regulación de las entidades de gestión ha sido ajena a la labor del legislador europeo hasta la aprobación de la Directiva 2014/26/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la gestión colectiva de los derechos de autor y derechos afines y a la concesión de licencias multiterritoriales de derechos sobre obras musicales para su utilización en línea en el mercado interior. Una directiva cuya transposición es el objeto del presente Real Decreto-ley mediante la modificación del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril.

Con esta directiva la Unión Europea ha querido armonizar las distintas normativas nacionales de los Estados miembros reguladoras de las entidades de gestión para fortalecer su transparencia y gobernanza y la gestión de los derechos de propiedad intelectual. En este sentido, la directiva empodera al miembro de la entidad de gestión dotándole de nuevos instrumentos, como el órgano de control interno, para facilitar el control y la rendición de cuentas por los órganos de gobierno y representación de la entidad de gestión. Esta medida es consecuente si se atiende a que la mayor parte de entidades de gestión (en España, la totalidad de ellas) son de naturaleza asociativa, por lo que el control de las mismas deberá corresponder siempre con carácter prioritario a sus propios miembros. Asimismo, la directiva da respuesta jurídica a la necesidad de favorecer la concesión de licencias de derechos de autor sobre obras musicales para su utilización en línea en un contexto transfronterizo.

En concreto, la armonización que realiza la directiva de la normativa sobre entidades de gestión se centra en las siguientes seis grandes áreas: representación de los titulares de derechos de propiedad intelectual y condición de miembro de la entidad de gestión; organización interna; gestión de los derechos recaudados; gestión de derechos de propiedad intelectual en nombre de otras entidades de gestión (acuerdos de reciprocidad); relaciones con los usuarios (concesión de licencias); y obligaciones de transparencia e información. Y, en lo que respecta a las licencias multiterritoriales, da naturaleza de directiva a las previsiones antes contenidas en la Recomendación 2005/737/CE, de la Comisión Europea, de 18 de mayo, relativa a la gestión colectiva transfronteriza de los derechos de autor y derechos afines en el ámbito de los servicios legales de música en línea, teniendo en cuenta la experiencia acumulada por su aplicación en los últimos años.

Los criterios seguidos en la transposición se han basado, preferentemente, en la fidelidad al texto de la directiva y, en la medida de lo posible, en el principio de mínima reforma de la actual normativa.

## II

El contenido de la Directiva 2014/26/UE se traspuso parcialmente al ordenamiento jurídico español con la Ley 21/2014, de 4 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, y la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Asimismo, una gran parte del espíritu de la directiva ya estaba presente en el ordenamiento jurídico español, bien en el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, bien en la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación (institución jurídica utilizada por las entidades de gestión para constituirse legalmente; concretamente, como asociaciones sin ánimo de lucro) o incluso en los

propios estatutos de las entidades de gestión que, adelantándose a la trasposición de la directiva, decidieron adaptarlos a la misma.

No obstante lo anterior, la transposición que ahora se culmina afecta al contenido de un número relevante de artículos del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual. Asimismo, hay apartados de la directiva, como los relativos a las autorizaciones multiterritoriales o ciertos aspectos relacionados con la transparencia, que no están presentes todavía en la referida norma. Estos motivos hacen necesaria una reorganización del contenido del título IV del libro tercero del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual donde se recoge la regulación aplicable a las entidades de gestión.

### III

El título IV del libro tercero del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, sobre “gestión colectiva de los derechos reconocidos en la Ley”, pasa a estar dividido en siete capítulos.

El capítulo I regula los requisitos exigidos para gestionar colectivamente derechos de propiedad intelectual. Las novedades respecto de la versión actual del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual consisten en la inclusión de normas específicas aplicables a aquellas entidades de gestión de otros Estados que operen en España; a las entidades dependientes de una entidad de gestión; y a los operadores de gestión independientes. Estos últimos son entidades que ya están activas en España y en otros Estados europeos gestionando derechos de propiedad intelectual pero operando al margen del régimen jurídico previsto actualmente en el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual y de las facultades de supervisión de las Administraciones Públicas. Las características que diferencian a estos operadores de gestión independientes son la existencia de ánimo de lucro (frente a la ausencia del mismo en las entidades de gestión) y la inexistencia de vínculo propietario o de control de los mismos por titulares de derechos (que sí existe en el caso de las entidades de gestión). De este modo, el presente Real Decreto-ley introduce la regulación de estos operadores, que representan una alternativa a la gestión colectiva ofrecida por las entidades de gestión, dando garantías tanto a los titulares de derechos de propiedad intelectual que les encomienden la gestión de sus derechos como a los usuarios de los mismos.

El capítulo II regula la situación jurídica del titular de derechos de propiedad intelectual en su relación con la entidad de gestión y, fundamentalmente, el instrumento jurídico que la articula: el contrato de gestión. Mediante este contrato, el titular de derechos, sin ceder la propiedad de los mismos, encomienda su gestión a una entidad de gestión. Como novedad, se incluye en el texto refundido el derecho del titular a revocar su contrato total o parcialmente siempre que realice un preaviso razonable no superior a seis meses que se regulará en los estatutos de cada entidad de gestión.

El capítulo III se centra en la regulación de ciertos aspectos orgánicos y de funcionamiento interno de las entidades de gestión. La regulación que se introduce en el texto refundido resultará de aplicación junto con la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación, dado que las entidades de gestión están constituidas legalmente como asociaciones sin ánimo de lucro. En este capítulo destaca la introducción de un órgano que tendrá como función controlar internamente la gestión llevada a cabo por los órganos de gobierno y representación de la entidad. Este órgano de control interno estará compuesto por miembros de la entidad y, en ciertos supuestos previstos legalmente, por personas independientes ajenas a la misma. Para garantizar su independencia funcional, ninguna de las personas que lo compongan podrá guardar relación alguna con las personas integrantes de los órganos de gobierno y representación de la entidad. Sus funciones de control se centrarán, entre otros aspectos, en los repartos de los derechos recaudados, la tramitación de los expedientes disciplinarios, las quejas y las reclamaciones

y la ejecución del presupuesto. Concebido como un órgano de apoyo a la asamblea general (y por ende, a los miembros de la entidad), deberá informarla anualmente sobre el ejercicio de sus competencias e incluso podrá convocarla extraordinariamente cuando lo estime conveniente para el interés de la entidad de gestión.

El capítulo IV regula las autorizaciones no exclusivas para el uso del repertorio de las entidades de gestión (conocidas en la práctica comercial como licencias) y sus tarifas generales. Este capítulo se divide, a su vez, en dos secciones: la primera con el régimen jurídico general; y la segunda con el régimen jurídico específico de las licencias multiterritoriales. Dejando al margen estas últimas licencias, la normativa actual del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual en esta materia es bastante avanzada e, incluso, va más allá de los mínimos establecidos en la Directiva 2014/26/UE, especialmente en lo que se refiere al régimen tarifario. Por ese motivo, las novedades introducidas por el presente Real Decreto-ley en este capítulo son escasas, sin perjuicio de las licencias multiterritoriales que se regulan por primera vez en el ordenamiento jurídico español. Estas licencias facilitarán a los proveedores de servicios de música en línea la obtención del permiso necesario, mediante una única autorización trasfronteriza, para utilizar los derechos sobre obras o repertorios musicales en el territorio de varios Estados miembros e, incluso, de toda la Unión Europea.

El capítulo V regula la gestión de los derechos recaudados que abarca la recaudación, reparto y pago de los importes generados por la concesión de licencias a los usuarios de derechos de propiedad intelectual. Este capítulo también se divide en dos secciones al igual que el anterior. En el régimen jurídico general la principal novedad es la inclusión de un plazo máximo de nueve meses para repartir y pagar a los titulares los derechos recaudados en el año anterior y la obligación de que las entidades de gestión lleven una contabilidad analítica que les permita adecuar el importe de sus descuentos de gestión a los costes reales en los que haya incurrido.

El capítulo VI agrupa las distintas obligaciones de información, transparencia y contabilidad a las que están sujetas las entidades de gestión. Casi todas las obligaciones previstas en la directiva en esta materia ya están incluidas en el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual. La principal novedad es la obligación de elaborar un informe anual de transparencia, elaborado en paralelo a las cuentas anuales, y que proveerá, con un elevado nivel de detalle, información financiera y sobre gestión económica.

El capítulo VII recoge el régimen sancionador regulado hasta ahora en el título VI del libro tercero del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual. Las únicas modificaciones que se introducen tienen como objeto aclarar el reparto competencial cuando la potestad sancionadora corresponde al Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, la especificación de los plazos máximos para resolver los procedimientos administrativos sancionadores por la comisión de infracciones muy graves y graves y el mecanismo de intercambio de información entre autoridades europeas respecto de las infracciones cometidas por entidades de gestión que tengan establecimiento en otro Estado miembro de la Unión Europea pero presten servicios en España. Asimismo, se introduce un nuevo tipo infractor muy grave que sanciona la prestación de servicios de gestión colectiva de derechos de propiedad intelectual sin haber obtenido la autorización del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte cuando esta sea necesaria; así como varios tipos infractores graves por el incumplimiento de las nuevas obligaciones que introduce este Real Decreto-ley respecto de las entidades de gestión y los operadores de gestión independientes.

Se modifica el contenido del título V que ahora versa sobre la Comisión de Propiedad Intelectual y que recoge los artículos actualmente en vigor del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual que regulan este órgano.

Las modificaciones introducidas alteran la numeración del título sobre protección de las medidas tecnológicas y de la información para la gestión de derechos, que ahora será el título VI

del libro tercero, y de los artículos que conforman el libro cuarto. También, se han actualizado a la nueva numeración de los artículos que conforman el título IV del libro tercero las distintas referencias que se hacen a los mismos a lo largo de todo el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual.

El presente Real Decreto-ley también modifica el plazo previsto en el artículo 20.4 en materia de reclamación de derechos por retransmisión por cable para igualarlo con el plazo de cinco años previsto en el artículo 177 para la reclamación de derechos de propiedad intelectual en general; e introduce el plazo para ejercer la acción de reembolso de la compensación equitativa por copia privada regulada en el artículo 25.8.

#### IV

Asimismo, mediante el presente Real Decreto-ley se armonizan, en el mercado interior, ciertos usos de obras y prestaciones sin la autorización del titular de los derechos en favor de determinadas personas con discapacidad. En concreto, mediante la transposición de la Directiva (UE) 2017/1564 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de septiembre de 2017, sobre ciertos usos permitidos de determinadas obras y otras prestaciones protegidas por derechos de autor y derechos afines en favor de personas ciegas, con discapacidad visual o con otras dificultades para acceder a textos impresos, y por la que se modifica la Directiva 2001/29/CE relativa a la armonización de determinados aspectos de los derechos de autor y derechos afines a los derechos de autor en la sociedad de la información.

La citada directiva se configura como uno de los instrumentos que las instituciones de la Unión Europea han aprobado para dar cumplimiento a las obligaciones que debe asumir la Unión en virtud del Tratado de Marrakech, de 27 de junio de 2013, para facilitar el acceso a las obras publicadas a las personas ciegas, con discapacidad visual o con otras dificultades para acceder al texto impreso, cuyo objetivo es mejorar la disponibilidad y el intercambio transfronterizo de determinadas obras y otras prestaciones protegidas, en formatos accesibles para personas ciegas, con discapacidad visual o con otras dificultades para acceder a textos impresos, en consonancia con los postulados recogidos en la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

El límite a los derechos de propiedad intelectual para la producción y difusión de ejemplares en formatos accesibles de determinadas obras y otras prestaciones protegidas en beneficio de personas con discapacidad, se encuentra recogido en el ordenamiento jurídico español desde 1996, por lo que el núcleo material fundamental de esta directiva ya forma parte del Derecho español. No obstante, resulta necesario proceder a la modificación del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual al objeto de incorporar las garantías necesarias para la aplicación de este límite en el tráfico intraeuropeo de bienes y servicios.

Por último, las disposiciones adicionales primera a cuarta del presente Real Decreto-ley regulan el régimen jurídico aplicable a las situaciones jurídicas existentes al momento de su entrada en vigor. La disposición adicional quinta y la transitoria única se refieren a las normas comunes aplicables a los contratos por obra o servicio determinados celebrados por el Instituto Nacional de las Artes Escénicas y de la Música con arreglo a la regulación de la relación laboral de carácter especial de los artistas en espectáculos públicos. La disposición final primera modifica la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, con objeto de aclarar el régimen aplicable a las importaciones de bienes muebles, modificando la redacción referente a las prórrogas que pueden solicitarse respecto de los bienes importados, manteniendo a los mismos dentro del régimen especial contemplado en el texto legal. En la nueva redacción del artículo 32.2 se deja claro que los poseedores de estos bienes pueden solicitar de la Administración del Estado suce-

sivas prórrogas que se concederán siempre que la solicitud cumpla los requisitos exigidos por la legislación en vigor y oído el dictamen de la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español. La disposición final segunda modifica la Ley 10/2015, de 26 de mayo, para la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial dando nueva redacción a su disposición final quinta, por la que se autoriza al Gobierno para elaborar, antes del 31 de diciembre de 2019, un texto refundido en el que se integren, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la citada Ley 10/2015, de 26 de mayo, así como las disposiciones en materia de protección del patrimonio histórico contenidas en normas con rango de ley. La disposición final tercera, por su parte, especifica el momento en el tiempo a partir del cual resultarán de aplicación a las entidades de gestión las normas de contabilidad y auditoría que se ven modificadas por este Real Decreto-ley y la obligación de elaborar y aprobar el informe anual de transparencia.

## V

La transposición en plazo de directivas europeas siempre ha constituido uno de los objetivos prioritarios establecidos por el Consejo Europeo. El cumplimiento de este objetivo resulta hoy aún más prioritario habida cuenta del nuevo escenario diseñado por el Tratado de Lisboa por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea y el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, para los incumplimientos de transposición en plazo, para los que la Comisión Europea puede pedir al Tribunal de Justicia de la Unión Europea la imposición de importantes sanciones económicas de manera acelerada.

España acumula en estos momentos un retraso en la transposición de la Directiva 2014/26/UE, que debería haber sido transpuesta al ordenamiento interno antes del 10 de abril de 2016. Su incorporación al ordenamiento jurídico interno requiere al menos una norma con rango de ley, cuya demora en su aprobación implica un riesgo de multa con base en lo establecido en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. En este sentido, la Comisión Europea ya ha acordado, el 6 de diciembre de 2017, interponer demanda contra el Reino de España ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea por incumplimiento de su obligación de poner en vigor las disposiciones legales necesarias para dar cumplimiento a la citada directiva.

Ante la gravedad de las consecuencias de seguir acumulando retraso en la incorporación al ordenamiento jurídico español de la Directiva 2014/26/UE, resulta necesario acudir a la aprobación de un Real Decreto-ley para proceder a su transposición urgente, lo que determinará que el recurso por incumplimiento interpuesto por la Comisión Europea ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea decaiga por pérdida de su objeto y, con ello, se evitará la imposición de sanciones económicas a España. La aprobación de este Real Decreto-ley forma parte, además, del plan de acción para garantizar la transposición de directivas en riesgo de multa a lo largo de 2018, acordado por el Consejo de Ministros el 9 de febrero de 2018.

La vinculación de fondo y la evidente conexión material existente entre la Directiva 2014/26/UE y la Directiva (UE) 2017/1564 aconseja su trasposición conjunta al texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual mediante este Real Decreto-ley, lo que dota de una deseable coherencia a la norma. En efecto, ambas directivas regulan aspectos relacionados con el uso de derechos exclusivos de propiedad intelectual tanto a nivel nacional como dentro del mercado interior: la Directiva 2014/26/UE regula aspectos relacionados con el régimen de concesión de licencias para el uso de derechos exclusivos de propiedad intelectual (una regulación genérica aplicable a cualquier tipo de licencias y una regulación específica para las licencias multiterritoriales); y la Directiva (UE) 2017/1564 establece el límite a los derechos exclusivos de propiedad intelectual de reproducción, distribución y comunicación pública para facilitar el acceso a la obra impresa a

personas con discapacidad visual. De este modo, se amplía el acceso de estas personas al mercado interior, ya que no será necesaria la autorización del titular de los derechos de propiedad intelectual para los actos de reproducción, distribución y comunicación pública de obras ya divulgadas cuando carezcan de finalidad lucrativa y se cumplan determinados requisitos, regulación que garantiza el equilibrio entre su derecho de acceso a la cultura y los derechos de autores y editores. Esta apertura al tráfico intracomunitario, complementado con la aplicación directa del Reglamento (UE) 2017/1563 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de septiembre de 2017, sobre el intercambio transfronterizo entre la Unión y terceros países de ejemplares en formato accesible de determinadas obras y otras prestaciones protegidas por derechos de autor y derechos afines en favor de personas ciegas, con discapacidad visual o con otras dificultades para acceder a textos impresos, en el tráfico con países terceros, de las obras en formato adaptado, permitirá actuar en el mercado interior a las entidades españolas que, por sus fines, resulten autorizadas a intermediar en este tráfico de bienes y servicios por reunir los requisitos legales para ello.

La extraordinaria y urgente necesidad que concurre en la disposición adicional quinta viene determinada por la circunstancia de que el próximo 31 de agosto de 2018 finaliza el periodo de tres años de duración de los contratos de 34 bailarines de la Compañía Nacional de Danza, cuya ausencia supondrá el inmediato cese de la actividad de la compañía y la subsiguiente cancelación de numerosos compromisos de giras nacionales e internacionales, lo cual daría lugar a cuantiosas indemnizaciones económicas y un grave perjuicio para el prestigio de la cultura española.

Por su parte, la modificación del artículo 32.2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, prevista en la disposición final primera resulta ineludible toda vez que, de no aclararse la redacción referida a las prórrogas de las licencias de exportación de los bienes muebles con carácter de urgencia, podría producirse un incremento de salidas definitivas del territorio español de esos bienes culturales importados, cuyos propietarios, estando cercano el vencimiento del plazo de 20 años, no quieran verlos sometidos al régimen general de la ley o simplemente prefieran tener la seguridad de que podrán volverlos a enajenar en un precio y en un contexto de mercado internacional.

Por todo lo expresado anteriormente, concurren de esta forma las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad, que constituyen el presupuesto habilitante exigido al Gobierno por el artículo 86.1 de la Constitución Española para dictar decretos-leyes, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional: una situación de necesidad fundamentada en un supuesto de hecho concreto, en este caso la premura para transponer la norma europea al ordenamiento jurídico interno, evitando las consecuencias sancionadoras del recurso por incumplimiento en curso; la urgencia de las medidas que deben aplicarse respecto a esta situación de necesidad, que no puede atenderse acudiendo al procedimiento legislativo de urgencia; y la existencia de una conexión entre la situación de urgencia definida y las medidas concretas adoptadas para afrontarla.

## VI

El presente Real Decreto-ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.9.<sup>a</sup> de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia sobre legislación sobre propiedad intelectual.

Asimismo, la aprobación de este proyecto normativo forma parte del Plan Anual Normativo 2018, aprobado conforme a lo previsto en el artículo 25 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, dentro de los proyectos a aprobar por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

Por último, cabe mencionar que este Real Decreto-ley se ajusta a los principios de buena regulación contenidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo

Común de las Administraciones Públicas. Cumple con los principios de necesidad y eficiencia puesto que, con su aprobación, se adoptan las medidas normativas necesarias para cumplir con la obligación de trasponer la Directiva 2014/26/UE y la Directiva (UE) 2017/1564 y se ha utilizado la norma jerárquicamente adecuada para modificar el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual (esto es, una norma con rango de ley). Las modificaciones que se introducen son las imprescindibles para trasponer dichas directivas, de tal modo que también se respeta el principio de proporcionalidad. Por último, se respetan los principios de seguridad jurídica, transparencia y eficiencia puesto que las reformas introducidas son coherentes con el resto del ordenamiento jurídico; las partes interesadas han participado, en primer lugar, durante la consulta pública previa y, en segundo lugar, en el trámite posterior de información pública; y se introducen las cargas administrativas estrictamente necesarias para dar cumplimiento a las obligaciones que exigen las directivas.

**VI**

---

**NOVEDADES LEGISLATIVAS**

---

- VI.1. [LEY 5/2018, de 11 de junio](#), de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas (BOE 12 de junio de 2018)
- VI.2. [PLENO. SENTENCIA 54/2018, de 24 de mayo de 2018](#). Recurso de inconstitucionalidad 5459-2015. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, para la mejora de la protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios, vulnerabilidad económica y relaciones de consumo. Competencias sobre crédito, ordenación de la economía y energía, derecho civil y legislación procesal: nulidad de los preceptos legales autonómicos que introducen mecanismos de protección de la garantía del suministro eléctrico o de gas que contraviene la regulación básica estatal; introducen la mediación como presupuesto procesal necesario para el ejercicio de la jurisdicción; definen el concepto de cláusulas abusivas en un determinado tipo de contrato; establecen el plazo de oferta vinculante e introducen prohibiciones de perfeccionar contratos de crédito o préstamos hipotecarios para vivienda (STC 62/2016). Votos particulares (BOE de 22 de junio de 2018)

**VII**

---

**COLABORACIONES**

---

# VII.1.

## EL LIBRO DEL EDIFICIO EN EL DECRETO 67/2015 DE 5 DE MAYO DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

**Óscar Germán Vázquez Asenjo**

Registrador de Mataró n.º2

El libro del edificio que se regula en el Decreto 67/2015 de 5 de mayo de la Generalidad de Cataluña es uno y el mismo aunque su tratamiento normativo venga contemplado en dos momentos diferentes.

Efectivamente, el Decreto distingue entre el libro relativo a “edificios de viviendas de nueva construcción o resultantes de una gran rehabilitación” (capítulo 5 sección 1.ª, arts. 19-21) y el libro de “edificios de viviendas ya existentes” (capítulo 5 sección 2.ª, arts 22-27). Se entiende que en ambos casos con referencia al momento de publicación del Decreto.

El libro del edificio es el mismo y como uno se define en el art. 2.4:

*4. Libro del edificio de los edificios de viviendas: conjunto de documentos o ficheros, sea cual sea su formato, que dan información sobre las características del edificio y dotan a la propiedad de las instrucciones de uso y mantenimiento necesarias para alargar la vida útil del edificio y evitar su degradación.*

Sin embargo, en el Decreto se acentúa de manera diferente el concepto de libro del edificio según cuál sea el momento en que se toma consideración del mismo. Y así, en el caso de nuevas construcciones o gran rehabilitación, el libro del edificio se define genéricamente como el instrumento de información de la vida del edificio (art. 18.1), mientras que en el supuesto de edificaciones con viviendas ya existentes, el Decreto se refiere al libro como el conjunto documental acreditativo del estado de conservación del edificio con las instrucciones y recomendaciones de uso y mantenimiento del mismo (art. 22.2).

A pesar de que el documento es el mismo, la obligación de formalizarlo tiene lugar en momentos diferentes. Y así, en el caso de nueva construcción o gran rehabilitación, el libro debe cobrar realidad desde la terminación del edificio y antes de proceder a la primera venta de cualquiera de sus unidades (art. 19.1), mientras que en el supuesto de edificios con viviendas ya existentes, el libro debe formalizarse tras la recepción del informe de inspección técnica del edificio (art. 22.1).

Y a pesar de que el documento es el mismo, su contenido, en buena lógica, es distinto. El libro del edificio en el caso de edificaciones de viviendas de nueva construcción exige datos técnicos y jurídicos derivados de esa construcción que no se pueden exigir, por razón de su antigüedad, en el caso de construcciones de viviendas ya existentes. Ocurre lo mismo en el caso del contenido documental de los edificios de viviendas preexistentes cuya regulación normativa exige la consignación de documentación relativa a las IITES y datos de mantenimiento y reforma del edificio, cuestiones estas que en el caso de las edificaciones con viviendas resultantes de obra nueva o de una gran rehabilitación, no pueden aun existir.

A pesar de todas estas diferencias de tratamiento, sostener que el libro del edificio es un mismo documento para ambos supuestos, no es una valoración u opinión personal, sino la ineludible

consecuencia del paso del tiempo. Efectivamente los edificios de nueva construcción, pasarán a convertirse en edificios de viviendas preexistentes desde el momento en que tenga lugar su primera inspección técnica y al contrario, todos los edificios de viviendas preexistentes, con el paso de los años serán objeto de reconstrucción o rehabilitación y al completar el contenido de su libro con los requisitos de la nueva construcción o rehabilitación este instrumento en nada se diferenciará del libro del edificio previsto para el caso anterior.

Siendo inevitable este proceso histórico de confluencia de los diferentes tipos de libros del edificio en uno solo, también es cierto que dicho proceso puede ser considerado de larga duración y que durante dicha tardanza se pueden ir provocando avances paulatinos voluntarios en el sentido de la confluencia de modelos apuntada.

## I. Cuestiones de los libros de edificio en edificaciones de nueva construcción o gran rehabilitación que pueden ser aplicadas al libro del edificio de edificaciones con viviendas preexistentes

I.1. Posibilidad de dotar de **“Manual de la vivienda”** a los elementos de edificios con viviendas preexistentes, aunque solo sea obligatorio para los casos derivados de obra nueva o gran rehabilitación (art. 20).

La primera gran diferencia entre el supuesto de nuevas construcciones y el de las ya existentes es que en el primer caso se exige el “manual de la vivienda”. De tal modo que la existencia de dicho manual de cada vivienda, no es exigible en los edificios ya existentes a la fecha de publicación del Decreto, esto es a día 5 de mayo de 2015, aunque no debería existir inconveniente en que este tipo de edificaciones antiguas puedan llegar a dotarse de este manual, si así lo deciden y tienen posibilidad de ello.

I.2. Posibilidad de **depositar en el Registro de la Propiedad el libro del edificio** de viviendas preexistentes, a pesar de que el Decreto 67/2015 de cinco de mayo solo considera este trámite obligatorio cuando se trata de edificios de nueva construcción o rehabilitación (art. 21.2).

La segunda gran diferencia se encuentra en el régimen de accesibilidad y publicidad del libro del edificio, ya que en los casos de edificios de nueva construcción o gran rehabilitación se ordena el depósito del mismo en el Registro de la Propiedad para que los interesados puedan conocer su contenido, pero nada se dice al respecto en el Decreto cuando se trata de los libros de edificios en edificaciones con viviendas preexistentes, ni tampoco nada se dice acerca de su inscripción registral cuando se trata normativamente el manual de cada vivienda.

Sin embargo entiendo que es igualmente posible, que no obligatorio, el depósito de estos instrumentos en el Registro de la Propiedad, porque en ninguna norma se establece la imposibilidad de que esto pueda realizarse y porque en ningún lugar del Decreto se establece la atribución exclusiva de dar publicidad del libro del edificio a persona u órgano determinados.

Se trataría de llegar a un convenio con el Colegio Oficial de Administradores de fincas, en virtud del cual cualquiera de sus colegiados pudiera proceder al depósito de todo tipo de libros de edificio en el Registro de la Propiedad (y procedimiento de actualización documental) con el contenido mínimo señalado en modelo proforma acordado con los Registradores y el depósito del manual de cada vivienda de los edificios con libro depositado en virtud igualmente de modelo convenido.

## II. Cuestiones de los libros de edificio en edificaciones con viviendas preexistentes que pueden ser aplicadas al libro del de edificio de edificaciones con viviendas procedentes de obra nueva o gran rehabilitación

II.1. Necesidad de utilizar los **plazos de actualización** de documentación establecidos para edificios de viviendas preexistentes, a los supuestos de actualización documental de libros de edificio de construcciones con viviendas procedentes de obra nueva o gran rehabilitación.

Es decir la disposición contenida en el art. 26.2 sería de aplicación a todo tipo de libros del edificio:

• *Las inscripciones de incidencias y de operaciones de mantenimiento deben hacerse dentro del plazo de un mes después de haberse producido o ejecutado.*

II.2. Necesidad de complementar la documentación del libro del edificio nacido de obra nueva o en su caso de gran rehabilitación, con la **documentación relativa a las IITE** reguladas para los casos de viviendas preexistentes, cuando estos edificios nuevos pasen su primera inspección técnica.

Parece lógico hacer constar en el libro del edificio de entidades con viviendas procedentes de obra nueva o gran rehabilitación (art. 19.4) la documentación relativa a las ITES a que se refiere el tratamiento normativo de los edificios con viviendas preexistentes. Y así habrá de complementarse el libro del edificio en nuevas construcciones o grandes rehabilitaciones con los siguientes documentos (art. 25.2):

- Informe de inspección técnica obligatoria.
- Documento de entrega a la Admon de datos de la ITE.
- Comunicación al municipio del estado de riesgo para las personas.
- Programa de rehabilitación.
- Certificado de final de obra.
- Certificado de aptitud.
- Certificado de eficiencia energética.

II.3. Posibilidad de hacer constar en el libro del edificio de construcciones con viviendas resultantes de obra nueva o gran rehabilitación **la documentación sobre reparación y mantenimiento** establecida para el libro de edificios con viviendas preexistentes.

La regulación establecida en el Decreto determina que en el libro en edificios procedentes de obra nueva o gran rehabilitación se haga constar (art. 19.2):

Como documentación jurídica:

- La documentación básica de identificación del edificio y su régimen legal.
- La declaración de obra nueva en construcción y en su caso, terminada.

Como documentación técnica:

- La documentación final de la obra ejecutada.
- La relativa a la conservación, uso y mantenimiento de la finca.
- La identificación de los agentes en el proceso de edificación.

Pero también podrían añadirse los siguientes documentos relativos a reparación y mantenimiento en principio solo establecidos para el caso de edificios de viviendas preexistentes (art. 25.2):

- Certificado de eficiencia energética.
- Instrucciones de uso y mantenimiento.
- Documentos, autores y garantías de operaciones obligatorias de reparación, mantenimiento y rehabilitación.
- Presupuestos y contratos de obras y mantenimiento y honorarios.
- Certificados de instalaciones técnicas.
- Certificados de inspecciones técnicas.
- Documentación relevante.

II.4. La posibilidad de actualizar el libro del edificio de viviendas resultantes de obra nueva y gran rehabilitación con la **regulación de incidencias** que el Decreto dedica a los edificios con viviendas preexistentes.

Y así, además de la siguiente documentación (art. 19.3):

Documentación jurídica:

- Modificaciones del régimen legal del edificio.
- Acta notarial acreditativa del final de obra.

Documentación técnica:

- La documentación derivada de las obras de reforma o cambio de uso que se ejecuten.
- La documentación que genere la gestión del edificio.
- La documentación generada por los controles.

Se podría añadir la siguiente (art. 25.2):

- Acta de entrega del libro del edificio por parte del promotor.
- Cambios de titularidad en la propiedad o de los órganos de la comunidad.
- Reformas, rehabilitaciones, cambio de usos.
- La modificación de los datos iniciales del Libro.
- Ayudas y beneficios del libro del edificio.
- Seguros de las partes comunes.
- Breve enunciado, contenido y fecha de cada incidencia.

En Mataró, a 3 de mayo de 2018