

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



---

194

---

JULIO-AGOSTO

---

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. **194**

JULIO-AGOSTO 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> .....	27
	María Tenza Llorente	
<b>I.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/1527/2018, de 28 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la señora I. G. A. contra la calificación que deniega la inscripción de la adjudicación de una vivienda a favor de la presentante, cuyo pleno dominio ha adquirido por prescripción adquisitiva, de acuerdo con la sentencia de 25 de julio de 2017 del Juzgado de 1.ª Instancia núm. 6 de Vilanova i la Geltrú, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Vilanova i la Geltrú. USUCAPIÓN: INNECESARIEDAD DE NOMBRAR DEFENSOR JUDICIAL. CALIFICACIÓN DOCUMENTOS JUDICIALES (DOGC 10/07/2018)</b> .....	28
	<b>RESOLUCIÓ JUS/1527/2018, de 28 de juny de 2018, dictada en el recurs governatiu interposat per la senyora I. G. A. contra la qualificació que denega la inscripció de l'adjudicació d'un habitatge a favor de la presentant, el ple domini del qual ha adquirit per prescripció adquisitiva, d'acord amb la sentència de 25 de juliol de 2017 del Jutjat de 1a. Instància núm. 6 de Vilanova i la Geltrú, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 2 de Vilanova i la Geltrú (DOGC 10/07/2018).</b> .....	31
<b>I.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/1748/2018, de 20 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por A. S. J. contra la calificación que suspende la inscripción de una escritura de aceptación de herencia porque los bienes adjudicados estaban gravados con un fideicomiso de residuo y no habían sido enajenados en vida por el fiduciario, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 18 de Barcelona (DOGC 27/07/2018). FIDEICOMISO DE RESIDUO: ALCANCE DE LAS FACULTADES DEL FIDUCIARIO</b> .....	34
	<b>RESOLUCIÓ JUS/1748/2018, de 20 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per A. S. J. contra la qualificació que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació d'herència perquè els béns adjudicats estaven gravats amb un fideïcomís de residu i no havien estat alienats en vida pel fiduciari, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 18 de Barcelona (DOGC 27/07/2018). FIDEICOMÍS DE RESIDU: ABASTA DE LES FACULTATS DEL FIDUCIARI</b> .....	37
<b>I.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/1784/2018, de 20 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la calle Aragón, 95, de Barcelona contra la calificación que suspende la inscripción de una acta de protocolización de los estatutos de la comunidad de</b>	

- propietarios, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 16 de Barcelona (DOGC 30/07/2018). PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. PROHIBICIÓN DE USO TURÍSTICO CON OPOSICIÓN DE PROPIETARIOS. LEY 5/2015, DE 13 DE MAYO. LEGITIMACIÓN PARA RECURRIR DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR.... 40
- RESOLUCIÓ JUS/1784/2018, de 20 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per la Comunitat de Propietaris del carrer Aragó, 95, de Barcelona contra la qualificació que suspèn la inscripció d'una acta de protocolització dels estatuts de la comunitat de propietaris, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 16 de Barcelona (DOGC 30/07/2018). PROPIETAT HORIZONTAL: MODIFICACIÓ D'ESTATUTS. PROHIBICIÓ D'ÚS TURÍSTIC AMB OPOSICIÓ DE PROPIETARIS. LLEI 5/2015, DE 13 DE MAIG. LEGITIMACIÓ DEL SECRETARI-ADMINISTRADOR PER INTERPOSAR UN RECURS ..... 43
- I.4. RESOLUCIÓN JUS/1785/2018, de 20 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, notario de Barcelona, contra la calificación que suspende la inscripción de una escritura de compraventa, del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 3 de Barcelona (DOGC 30/07/2018). CERTIFICADO DE APTITUD: DEBER DE ENTREGA EN LAS TRANSMISIONES A TÍTULO ONEROSO SUJETAS AL DECRETO 67/2015, DE 5 DE MAYO ..... 45
- RESOLUCIÓ JUS/1785/2018, de 20 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, notari de Barcelona, contra la qualificació que suspèn la inscripció d'una escritura de compravenda, del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 3 de Barcelona (DOGC 30/07/2018). CERTIFICAT D'APTITUD: OBLIGACIÓ D'ENTREGA EN LES TRANSMISSIONS A TÍTOL ONERÓS SUBJECTES AL DECRET 67/2015, DE 5 DE MAIG..... 47
- I.5. RESOLUCIÓN JUS/1857/2018, de 30 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Castelló d'Empúries Emilio Mezquita García-Granero contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Roses que suspende la inscripción de una escritura de cese de pareja de hecho y extinción de pacto de supervivencia (DOGC 07/08/2018). EXTINCIÓN DE PACTO DE SUPERVIVENCIA SUJETO A LA LEGISLACIÓN FRANCESA. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO INFORME..... 49
- RESOLUCIÓ JUS/1857/2018, de 30 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Castelló d'Empúries Emilio Mezquita García-Granero contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 2 de Roses que suspèn la inscripció d'una escriptura de cessament de parella de fet i extinció de pacte de supervivència (DOGC 07/08/2018). EXTINCIÓ PACTE DE SUPERVIVÈN-

	<b>CIA SUBJECTE A LA LEGISLACIÓ FRANCESA. RECURS GOVERNATIU: TERMINI INFORME .....</b>	52
<b>II</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....</b>	55
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández	
	B. Pedro Ávila Navarro	
<b>II.A.</b>	<b>Basilio Javier Aguirre Fernández .....</b>	56
<b>II.A.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018) .....</b>	56
	Registro de Tomelloso	
	<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
<b>II.A.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018) .....</b>	56
	Registro de San Sebastián de la Gomera	
	<i>HERENCIA: CAUSANTE ALEMÁN</i>	
<b>II.A.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018) .....</b>	57
	Registro de Sevilla n.º 5	
	<i>PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y ALCANCE</i>	
<b>II.A.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018) .....</b>	58
	Registro de Mazarrón	
	<i>DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN A TRAVÉS DEL REGISTRO</i>	
<b>II.A.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018) .....</b>	59
	Registro de Carballo	
	<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRABADO SOBRE UN BIEN PRIVATIVO DE UN CÓNYUGE QUE ANTES HABÍA SIDO GANANCIAL POR DEUDAS CONTRAÍDAS POR EL OTRO CÓNYUGE</i>	
<b>II.A.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018) .....</b>	61
	Registro de Guía de Isora	
	<i>PUBLICIDAD FORMAL: NOTA SIMPLE NEGATIVA SOLICITADA POR UN NOTARIO</i>	
<b>II.A.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018) .....</b>	61
	Registro de Sepúlveda-Riaza	
	<i>INMATRICULACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH: POSIBILIDAD DE DISIPAR LAS DUDAS APRECIADAS POR EL REGISTRADOR SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	

<b>II.A.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018)</b> .....	62
	Registro de Cartagena n.º 3 <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2018)</b> .....	63
	Registro de Jaén n.º 1 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: REQUISITOS PARA CAMBIO DE USO DE UN PISO O LOCAL</i>	
<b>II.A.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	64
	Registro de Ciudad Real n.º 1 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR</i>	
<b>II.A.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	65
	Registro de Reus n.º 2 <i>RECONOCIMIENTO DE DOMINIO: CAUSA CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: ÁMBITO CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	66
	Registro de Corralejo <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	66
	Registro de Madrid n.º 4 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LOS CASOS DE DIVISIÓN DE DEPARTAMENTOS INDEPENDIENTES</i>	
<b>II.A.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	67
	Registro de Sagunto n.º 2 <i>DOCUMENTO PÚBLICO ELECTRÓNICO: REQUISITOS PARA SU ACCESO AL REGISTRO</i>	
<b>II.A.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	68
	Registro de Sagunto n.º 2 <i>DOCUMENTO PÚBLICO ELECTRÓNICO: REQUISITOS PARA SU ACCESO AL REGISTRO</i>	

<b>II.A.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	69
	Registro de Sagunto n.º 2	
	<i>DOCUMENTO PÚBLICO ELECTRÓNICO: REQUISITOS PARA SU ACCESO AL REGISTRO</i>	
<b>II.A.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	69
	Registro de Jijona	
	<i>UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: INTERPRETACIÓN DEL ART. 80 DEL RD 1093/1997</i>	
<b>II.A.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	71
	Registro de Burgos n.º 4	
	<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO Y PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD</i>	
<b>II.A.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	72
	Registro de Madrid n.º 29	
	<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD</i>	
<b>II.A.20.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	73
	Registro de Benidorm n.º 2	
	<i>ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO</i>	
<b>II.A.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	74
	Registro de Jaén n.º 1	
	<i>BIENES GANANCIALES: CARÁCTER GANANCIAL DEL DERECHO HEREDITARIO ADQUIRIDO POR CESIÓN ONEROSA</i>	
<b>II.A.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	74
	Registro de Getafe n.º 1	
	<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DEL TRANSMITENTE</i>	
<b>II.A.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	75
	Registro de Madrid n.º 12	
	<i>CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN REALIZADA SOBRE LA BASE DE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL NO FIRME QUE DECLARA LA TERMINACIÓN DEL CONCURSO</i>	

<b>II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	76
Registro de Madrid n.º 12	
<i>CONCURSO DE ACREEDORES</i> : ENAJENACIÓN REALIZADA SOBRE LA BASE DE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL NO FIRME QUE DECLARA LA TERMINACIÓN DEL CONCURSO	
<b>II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	77
Registro de Madrid n.º 12	
<i>CONCURSO DE ACREEDORES</i> : ENAJENACIÓN REALIZADA SOBRE LA BASE DE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL NO FIRME QUE DECLARA LA TERMINACIÓN DEL CONCURSO	
<b>II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	78
Registro de Oviedo n.º 3	
<i>LEGADO</i> : NECESIDAD DE ENTREGA	
<b>II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	79
Registro de Cieza n.º 2	
<i>HERENCIA</i> : DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE	
<b>II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	80
Registro de Móstoles n.º 4	
<i>HERENCIA</i> : INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO	
<b>II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	80
Registro de San Sebastián n.º 1	
<i>DERECHO FORAL VASCO</i> : SITUACIÓN DE LOS LEGITIMARIOS E INTREPRETACIÓN DEL TESTAMENTO	
<b>II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	81
Registro de Santoña	
<i>DERECHO FORAL VASCO</i> : APARTAMIENTO DE LOS LEGITIMARIOS	
<b>II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	82
Registro de Arteixo	
<i>BASE GRÁFICA</i> : PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO	

<b>II.A.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	83
	Registro de Motril n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	84
	Registro de Marbella n.º 2 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PRORROGADAS ANTES DE LA LEY 1/2000</i> <i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD</i>	
<b>II.A.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	84
	Registro de Sevilla n.º 10 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
<b>II.A.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	85
	Registro de Villacarriedo <i>TUTOR: ACTOS SOMETIDOS A AUTORIZACIÓN JUDICIAL</i>	
<b>II.A.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	86
	Registro de Talavera de la Reina n.º 2 <i>REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU INCORPORACIÓN AL REGISTRO</i>	
<b>II.A.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	86
	Registro de Villacarriedo <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
<b>II.A.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	87
	Registro de Palma de Mallorca n.º 10 <i>URBANISMO: RECTIFICACIÓN DE UN PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN YA INSCRITO</i>	
<b>II.A.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	89
	Registro de Villajoyosa n.º 2 <i>CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍA</i>	
<b>II.A.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	89
	Registro de Ponferrada n.º 1 <i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO</i>	

<b>II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	90
Registro de Vitoria n.º 5	
<i>SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA: CARÁCTER DE LA FINCA ADQUIRIDA EN EJERCICIO DE UN DERECHO DE OPCIÓN DE CARÁCTER GANANCIAL</i>	
<b>II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	91
Registro de Bande	
<i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS DEL ART. 205</i>	
<b>II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	92
Registro de Cáceres n.º 1	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO</i>	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE LOS ANEJOS</i>	
<b>II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	93
Registro de Mataró n.º4	
<i>RECONOCIMIENTO DE DOMINIO: EXPRESIÓN DE LA CAUSA</i>	
<i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL</i>	
<b>II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	93
Registro de Madrid n.º33	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: HA DE SER ORDENADA POR EL JUEZ</i>	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: IMPROCEDENCIA EN CASO DE RECURSO GUBERNATIVO</i>	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE QUE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL SE DIRIJA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL AFECTADO</i>	
<b>II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	95
Registro de Burgos n.º 2	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: TRÁMITES ESENCIALES</i>	
<b>II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	96
Registro de Figueres	
<i>ARBITRAJE: MEDIDAS CAUTELARES</i>	
<b>II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	97
Registro de Cieza n.º 2	

*INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO COMO TÍTULO INMATRICULADOR*

<b>II.A.49.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	98
	Registro de San Sebastián de los Reyes n.º 2 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.50.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	98
	Registro de Granada n.º 2 <i>PRINCIPIO DE ROGACIÓN: SISTEMA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DE ESCRITURAS NOTARIALES</i>	
<b>II.A.51.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	99
	Registro de Molina de Segura n.º 2 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS</i>	
<b>II.A.52.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	100
	Registro de Córdoba n.º 5 <i>HIPOTECA: LA REDISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA HA DE HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA</i>	
<b>II.A.53.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	101
	Registro de Villacarrillo <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y LA AFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO</i>	
<b>II.A.54.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	102
	Registro de Escalona <i>RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 153 RN</i> <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.55.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	103
	Registro de Manzanares <i>INSCRIPCIÓN DE AGUAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: OPCIONES Y REQUISITOS</i>	
<b>II.A.56.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	104
	Registro de Palma de Mallorca n.º 2 <i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN</i>	

<b>II.A.57.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	104
	Registro de Burgos n.º 4 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL</i> : MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO Y PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD	
<b>II.A.58.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	105
	Registro de Alcañiz <i>DERECHO ARAGONÉS</i> : ESCRITURA DE PARTICIÓN DE HERENCIA REDACTADA EN UNA ESPECIALIDAD LINGÜÍSTICA ARAGONESA	
<b>II.A.59.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	106
	Registro de Albacete n.º 1 <i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO <i>PRINCIPIO DE PRIORIDAD</i> : ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS	
<b>II.A.60.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	107
	Registro de Albacete n.º 1 <i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO <i>PRINCIPIO DE PRIORIDAD</i> : ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS	
<b>II.A.61.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	111
	Registro de Villacarrillo <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH</i> : DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
<b>II.A.62.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	111
	Registro de Alcázar de San Juan n.º 1 <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH</i> : DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
<b>II.A.63.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	112
	Registro de Nules n.º 1 <i>DOMINIO PÚBLICO</i> : VÍAS PECUARIAS	
<b>II.A.64.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	113
	Registro de Sevilla n.º 10 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL</i> : BASE GRÁFICA DE LOS ELEMENTOS INDEPENDIENTES	

<b>II.A.65.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	113
	Registro de Cangas de Onís <i>PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL</i> : ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO</i> : REQUISITOS	
<b>II.A.66.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	114
	Registro de Quintanar de la Orden <i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : PLAZO DE INTERPOSICIÓN EN LOS CASOS DE CALIFICACIONES SUCESIVAS <i>EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN</i> : CITACIÓN DE COLINDANTES <i>IGLESIA CATÓLICA</i> : PERSONALIDAD JURÍDICA	
<b>II.A.67.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	116
	Registro de Oviedo n.º 2 <i>COTITULARIDAD DE UNA FINCA</i> : ART. 54 RH	
<b>II.A.68.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	116
	Registro de Santa Fe n.º 2 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL</i> : USUFRUCTO SOBRE EL DERECHO DE USO EXCLUSIVO DE LA TERRAZA DEL EDIFICIO	
<b>II.A.69.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	118
	Registro de Martorell n.º 1 <i>BIENES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</i> : CANCELACIÓN DEL DOMINIO A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN	
<b>II.A.70.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	119
	Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife <i>REPRESENTACIÓN INDIRECTA</i> : FIDUCIA CUM AMICO	
<b>II.A.71.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	120
	Registro de Gandía n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH</i> : DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
<b>II.A.72.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	121
	Registro de Huete <i>CONCURSO DE ACREEDORES</i> : HIPOTECA EN GARANTÍA DE UN CRÉDITO QUE NO CONSTA EN EL CONCURSO	

<b>II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	122
Registro de Alicante n.º 5 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : HERENCIA YACENTE	
<b>II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	123
Registro de Madrid n.º 14 <i>PRINCIPIO DE PRIORIDAD</i> : EFECTOS <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : NECESIDAD DE QUE EL PROCEDIMIENTO SE DIRIJA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL	
<b>II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	124
Registro de Priego de Córdoba <i>TRANSACCIÓN JUDICIAL</i> : TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE	
<b>II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	125
Registro de Villacarrillo <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH</i> : DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
<b>II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	125
Registro de Santa Pola n.º 2 <i>HIPOTECA</i> : INTERÉS VARIABLE A TIPO CERO	
<b>II.B. Pedro Ávila Navarro</b> .....	127
<b>II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)</b> .....	127
<i>Recurso gubernativo</i> : Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<b>II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)</b> .....	127
<i>Herencia</i> : Habilidad del certificado Erbchein para la sucesión de un alemán	
<b>II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)</b> .....	128
<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	
<b>II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)</b> .....	128
<i>Recurso gubernativo</i> : Acumulación de recursos de los mismos recurrentes en igualdad de supuestos	

Costas: Las precauciones sobre fincas en zona de servidumbre de protección se aplican también a las inmatriculadas

Costas: Eficacia del deslinde del dominio público marítimo-terrestre frente al Registro

Costas: Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre por certificación del Servicio

<b>II.B.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)</b> .....	129
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> No procede el embargo en procedimiento contra el marido de ex gananciales adjudicados a la esposa	
	<i>Bienes gananciales:</i> No procede el embargo en procedimiento contra el marido de ex gananciales adjudicados a la esposa	
<b>II.B.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)</b> .....	130
	<i>Publicidad registral:</i> Amplio contenido posible de la nota simple	
<b>II.B.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)</b> .....	130
	<i>Rectificación del Registro:</i> No obstan al comienzo del expediente del art. 201 LH las dudas de identidad.	
	<i>Inmatriculación:</i> Es necesaria la certificación catastral descriptiva y gráfica	
<b>II.B.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)</b> .....	131
	<i>Inmatriculación:</i> Calificación del acta del art. 201 LH según la certificación inicial expedida	
<b>II.B.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2018)</b> .....	132
	<i>Propiedad horizontal:</i> Es regla general la posibilidad de cualquier uso de los elementos privativos	
	<i>Propiedad horizontal:</i> La modificación debe cumplir las reglas para la inscripción de obra nueva	
	<i>Propiedad horizontal:</i> Cabe inscribir la modificación como obra antigua	
<b>II.B.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	133
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Excepción a la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor	
<b>II.B.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	133
	<i>Rectificación del Registro:</i> Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de dominio	

*Separación y divorcio:* Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública

- II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)** ..... 135

*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
- II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)** ..... 135

*Propiedad horizontal:* La constitución de una comunidad sobre un local requiere autorización administrativa
- II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)** ..... 136

*Asiento de presentación:* Presentación por la Administración con firma electrónica
- II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)** ..... 137

*División y segregación:* La determinación de la unidad mínima de cultivo es competencia de Comunidad Autónoma

*División y segregación:* Actuación registral en caso resultancia de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo

*División y segregación:* La unidad mínima de cultivo debe respetarse incluso en matriz discontinua
- II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)** ..... 139

*Propiedad horizontal:* No puede inscribirse un acuerdo cuando hay titulares posteriores que no han participado
- II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)** ..... 139

*Anotación preventiva de embargo:* La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral
- II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)** ..... 139

*Arrendamiento:* Basta la manifestación del vendedor de haber renunciado el arrendatario a la adquisición preferente
- II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)** ..... 140

*Herencia:* Carácter ganancial de los bienes adjudicados al adquirente a título oneroso de derechos hereditarios

<b>II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	140
<i>Elevación a público de documento privado:</i> Debe otorgarse por las mismas personas que firmaron el documento privado o sus herederos	
<b>II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	141
<i>Concurso de acreedores:</i> La conclusión del concurso cesa las limitaciones del deudor aunque no sea firme	
<i>Concurso de acreedores:</i> La anotación del concurso subsiste hasta que su conclusión sea firme	
<b>II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	142
<i>Herencia:</i> Legados: La entrega de legados requiere intervención de todos los herederos aunque sean ab intestato	
<b>II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	143
<i>Herencia:</i> En el derecho de transmisión es necesaria la intervención de la viuda del transmitente	
<b>II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	143
<i>Herencia:</i> Sustitución vulgar: El testador puede disponer un derecho de representación en lugar de una sustitución vulgar	
<i>Derecho notarial:</i> Interpretación del testamento notarial según el significado técnico	
<b>II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	144
<i>Recurso gubernativo:</i> Posibilidad del recurso aunque se haya inscrito el documento en virtud de subsanación	
<i>Herencia:</i> Derecho transitorio en el legado de legítima en el País Vasco	
<b>II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	145
<i>Herencia:</i> Derecho transitorio en el legado de legítima en el País Vasco	
<b>II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	146
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<i>Descripción de la finca:</i> Representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria	

<b>II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	147
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH por coincidencia de referencia catastral	
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe valorarse por el registrador	
<b>II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	147
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada	
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación	
<b>II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	148
<i>Herencia:</i> Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
<b>II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	148
<i>Menores e incapacitados:</i> Efectos de la falta de autorización judicial necesaria al tutor	
<b>II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	149
<i>Referencia catastral:</i> La referencia catastral debe ser coincidente con la descripción de la finca	
<b>II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	149
<i>Herencia:</i> El juicio contra herencia yacente requiere nombramiento de un administrador judicial	
<i>Documento judicial:</i> Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
<b>II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	150
<i>Urbanismo:</i> Necesidad de consentimiento de los titulares para rectificación del proyecto de compensación inscrito	
<b>II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	151
<i>Impuestos:</i> Requisitos de las justificaciones previas sobre el de plus valía municipal	

<b>II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)</b> .....	152
<i>Separación y divorcio:</i> Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública	
<b>II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	153
<i>Opción de compra:</i> Posibilidad de compra por mitades indivisas por opción ganancial	
<b>II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	153
<i>Inmatriculación:</i> Cabe acreditar la adquisición anterior en un año por un título de menor antigüedad	
<b>II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	154
<i>Propiedad horizontal:</i> La modificación de descripción de un elemento privativo requiere acuerdo unánime de la junta	
<b>II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	154
<i>Actos inscribibles:</i> No puede inscribirse el mero reconocimiento de dominio <i>Representación:</i> El juicio notarial de suficiencia debe referirse al negocio jurídico que se formaliza	
<b>II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	155
<i>Documento judicial:</i> No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral <i>Documento judicial:</i> Matización de la doctrina de S.TS (3.ª) 16.04.2013 en procedimiento civil <i>Titular registral:</i> La doctrina del levantamiento del velo sobre el titular requiere un pronunciamiento judicial <i>Anotación preventiva de demanda:</i> No puede tomarse sin mandamiento judicial <i>Anotación preventiva de suspensión:</i> No procede estando pendiente el recurso gubernativo	
<b>II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	156
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: La falta de notificación a titulares posteriores no puede subsanarse por notificación posterior	
<b>II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	156
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> La de pendencia de arbitraje necesita mandamiento judicial	

<b>II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	157
<i>Inmatriculación:</i> La disolución de comunidad es título suficiente para el art. 205 LH	
<b>II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	157
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Es anotable la querrela en que se ejercita una acción real	
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> La querrela por alzamiento de bienes implica la acción real de nulidad de actos dispositivos	
<b>II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	158
<i>Recurso gubernativo:</i> Posibilidad del recurso aunque se haya inscrito el documento en virtud de subsanación	
<i>Asiento de presentación:</i> La copia electrónica expedida para su presentación es suficiente para todos los asientos procedentes	
<i>Asiento de presentación:</i> La solicitud de inscripción comprende todos los actos del documento	
<b>II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	159
<i>Propiedad horizontal:</i> La restricción de usos de un local requiere consentimiento individualizado de su propietario	
<b>II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	160
<i>Hipoteca:</i> Pactos posteriores: La redistribución entre las fincas hipotecadas no puede hacerse en documento privado	
<b>II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	161
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<b>II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	162
<i>Derecho notarial:</i> Requisitos de la subsanación por el notario del art. 153 RN	
<i>Inmatriculación:</i> En la inmatriculación por doble título de art. 205 LH no es necesario acreditar la titularidad del primer transmitente	
<b>II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	162
<i>Aguas:</i> Derecho transitorio sobre inscripción del aprovechamiento de un pozo	

<b>II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	164
<i>Obra nueva:</i> Cabe la declaración de terminación aunque no coincida con la inscrita en construcción	
<i>Obra nueva:</i> La declaración de obra antigua no necesita acreditar ninguna licencia	
<b>II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	164
<i>Propiedad horizontal:</i> No puede inscribirse un acuerdo cuando hay titulares posteriores que no han participado	
<b>II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	164
<i>Recurso gubernativo:</i> Posibilidad del recurso aunque se haya inscrito el documento en virtud de subsanación	
<i>Aragón:</i> No puede solicitarse la inscripción en lengua distinta de la oficial, que es el castellano	
<b>II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	165
<i>Recurso gubernativo:</i> El presentante del documento no está legitimado para la interposición	
<i>Principio de prioridad:</i> Vigente un asiento de presentación no puede despacharse un documento incompatible posterior	
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: No puede despacharse el mandamiento de cancelación sin el auto de adjudicación	
<b>II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	166
<i>Hipoteca:</i> Constitución: No son calificables las cláusulas abusivas cuando deben juzgarse las circunstancias concurrentes	
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Son calificables las cláusulas abusivas de la «lista negra» de los arts. 85 a 90 RDLeg. 1/16.11.2007	
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Son calificables las cláusulas declaradas nulas con valor de jurisprudencia	
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Son calificables las cláusulas inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación	
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Son calificables las cláusulas que no reúnan los requisitos de información y transparencia	
<i>Hipoteca:</i> Constitución: No es abusiva la cláusula que impone al prestatario el impuesto de AJD	
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Permisividad en cuanto a la imputación de impuestos y gastos	
<i>Hipoteca:</i> Intereses: No puede calificarse el carácter abusivo de los intereses remuneratorios	
<i>Hipoteca:</i> Interés moratorio: Puede calificarse el carácter abusivo de los intereses moratorios	
<i>Calificación registral:</i> De cláusulas abusivas en la hipoteca	

<b>II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	169
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH por diferencias en la descripción	
<b>II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	170
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH por doble inmatriculación	
<b>II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	172
<i>Bienes públicos:</i> La inscripción de una herencia no puede cuestionarse por una vía pecuaria no deslindada	
<b>II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	173
<i>Propiedad horizontal:</i> La rectificación de descripción de un elemento privativo requiere acuerdo de la junta	
<b>II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	174
<i>Principio de prioridad:</i> Los documentos de la misma finca deben despacharse por orden de presentación	
<i>Inmatriculación:</i> Se cumple la certificación catastral coincidente si se refiere a la finca resultante de la agrupación	
<i>Descripción de la finca:</i> Representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria	
<i>Agrupación y agregación:</i> La omisión de la superficie de una finca se suple por la de la finca resultante de la agrupación	
<i>Inmatriculación:</i> Está derogada la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del titular	
<b>II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	175
<i>Inmatriculación:</i> Es necesaria la citación de los colindantes en el expediente	
<i>Iglesia Católica:</i> Las entidades no territoriales de la Iglesia deben inscribirse en el Registro de Entidades Religiosas	
<b>II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	176
<i>Comunidad:</i> En la disolución de comunidad deben señalarse las cuotas de cada comunero	
<b>II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	177
<i>Propiedad horizontal:</i> Posibilidad de un usufructo limitado sobre la terraza elemento común	

*Propiedad horizontal:* El usufructo que afecta al derecho de uso de un propietario requiere su consentimiento individualizado

- II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)**..... 178  
*Censo enfiteútico:* En Cataluña no es posible su cancelación por el dueño directo sin consentimiento del censalista
- II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)**..... 179  
*Rectificación del Registro:* Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta  
*Representación:* Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta
- II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)**..... 179  
*Rectificación del Registro:* Las dudas por invasión del dominio público deben calificarse después del procedimiento del art. 199 LH
- II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)**..... 180  
*Concurso de acreedores:* La ejecución de bienes hipotecados debe dar intervención al acreedor
- II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)**..... 180  
*Documento judicial:* Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
- II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)**..... 181  
*Documento judicial:* No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral  
*Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral
- II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)**..... 181  
*Transacción:* No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública
- II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)**..... 182  
*Rectificación del Registro:* Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH por oposición con informe técnico

<b>II.B.73.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	182
	<i>Hipoteca</i> : Constitución: La expresión manuscrita sobre riesgos no es excusable por cláusula suelo de cero	
<b>III</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES</b> .....	183
	Pedro Ávila Navarro	
<b>III.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)</b> .....	184
	<i>Recurso gubernativo</i> : Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
	<i>Sociedad profesional</i> : La disuelta de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007 no puede inscribir administradores	
<b>III.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)</b> .....	184
	<i>Sociedad limitada</i> : Objeto social: En la intermediación de seguros debe constar la clase concreta de intervención	
<b>III.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2018)</b> .....	185
	<i>Recurso gubernativo</i> : Diligencia exigible a los funcionarios públicos que intervienen	
<b>III.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	185
	<i>Registro Mercantil Central</i> : La inclusión del término «federación» induce a error sobre la naturaleza de la sociedad	
<b>III.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)</b> .....	186
	<i>Sociedad anónima</i> : Estatutos: Prestaciones accesorias determinadas mediadamente por referencia al protocolo familiar	
<b>III.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)</b> .....	187
	<i>Sociedad limitada</i> : Participaciones: En la modificación del régimen de transmisión deben constar las circunstancias del derecho de separación	
<b>III.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	188
	<i>Sociedad limitada</i> : Objeto social: Separación y exclusividad como objeto social de actividades del sistema eléctrico	

<b>III.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	189
	<i>Registro de Bienes Muebles:</i> La anotación judicial que sigue el régimen de hipoteca mobiliaria tiene duración de tres años	
<b>III.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	190
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría	
<b>III.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	191
	<i>Sociedad profesional:</i> Inscripción de un poder en la disuelta de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007	
<b>III.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2018)</b> .....	191
	<i>Registro de Bienes Muebles:</i> La cancelación de la reserva de dominio exige intervención de los titulares de cargas posteriores	
	<i>Registro de Bienes Muebles:</i> La cancelación de la reserva de dominio exige consignación de las cantidades que hayan de ser devueltas	
<b>IV</b>	<b>ACTUALIDAD PARLAMENTARIA</b> .....	193
	María Isabel de la Iglesia Monje	
<b>IV.1.</b>	<b>PROYECTOS DE LEY</b> .....	194
	• Proyecto de Ley de Secretos Empresariales. (121/000023) .....	194
	• Proyecto de Ley de distribución de seguros y reaseguros privados. (121/000022).....	198
<b>IV.2.</b>	<b>CONSEJO DE MINISTROS</b> .....	206
	27 DE JULIO DE 2018.....	206
<b>V</b>	<b>NOVEDADES LEGISLATIVAS</b> .....	208
<b>V.1.</b>	<b>REAL DECRETO 1016/2018, de 3 de agosto, por el que se dispone el cese de don Francisco Javier Gómez Gállego como Director General de los Registros y del Notariado (BOE DE 04/08/2018)</b> .....	209
<b>V.2.</b>	<b>REAL DECRETO 1018/2018, de 3 de agosto, por el que se nombra Director General de los Registros y del Notariado a don Pedro José Garrido Chamorro (BOE 04/08/2018).</b> .....	209
<b>V.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN de 3 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario número 300 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 10/07/2018)</b> .....	209

V.4.	<b>RESOLUCIÓN de 3 de julio de 2018</b> , de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se convoca el concurso ordinario n.º 300 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (DOGC 10/07/2018).....	209
V.5.	<b>RESOLUCIÓN de 1 de agosto de 2018</b> , de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de cláusula general voluntaria relativa al tratamiento de datos de carácter personal, de conformidad con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de esos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos) (BOE 10/08/2018).....	209
<b>VI</b>	<b>NOTICIAS DE INTERÉS</b> .....	210
VI.1.	Los Registros de la Propiedad de Barcelona se trasladaron en el mes de agosto a unas nuevas y modernas oficinas situadas en el Passeig de la Zona Franca n.º 109 de Barcelona.....	211

I

---

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

*María Tenza Llorente*

---

## I.1.

**RESOLUCIÓN JUS/1527/2018, de 28 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la señora I. G. A. contra la calificación que deniega la inscripción de la adjudicación de una vivienda a favor de la presentante, cuyo pleno dominio ha adquirido por prescripción adquisitiva, de acuerdo con la sentencia de 25 de julio de 2017 del Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia núm. 6 de Vilanova i la Geltrú, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Vilanova i la Geltrú.**

**USUCAPIÓN: INNECESARIEDAD DE NOMBRAR DEFENSOR JUDICIAL. CALIFICACIÓN DOCUMENTOS JUDICIALES (DOGC 10/07/2018)**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=822384&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=822384&type=01&language=es_ES)

**SUPUESTO DE HECHO.** El supuesto de hecho que motiva este recurso radica en la presentación de un mandamiento judicial por el que se declara el dominio de una finca a favor del demandante.

La registradora suspende la inscripción por varios defectos, entre ellos la improcedencia de la prescripción adquisitiva o usucapión como medio para rectificar el registro, ya que al haber adquirido la promotora su propiedad directamente de los titulares registrales inscritos, no hay interrupción de trato sucesivo y la necesidad de nombrar un defensor judicial de los ignorados herederos de la titular registral.

La interesada interpone recurso gubernativo contra estos dos defectos de 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 estima el recurso y revoca la nota.

En primer lugar, considera que la sentencia es plenamente inscribible una vez acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos por los artículos 531-24.1 del Libro V, durante el plazo de tiempo que establece el artículo 531-27.1 y habiendo unido su posesión para usucapir a la de su causante, según el artículo 531-24.4. Entiende que la calificación registral no puede entrar a valorar las motivaciones de la sentencia de usucapión, pues excede de los límites impuestos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Por ese motivo, al entender que la valoración de la validez de la relación jurídico-procesal compete al juez, considera innecesario el nombramiento de defensor judicial, si bien considera que la práctica del asiento de inscripción no será posible hasta que hayan transcurrido los plazos fijados para el recurso de revisión que pueda interponer el declarado en rebeldía, como es el caso.

## COMENTARIO.

En cuanto al ámbito y extensión de la calificación registral de los documento judiciales, esta Resolución, reiterando la postura sostenida en la Resolución JUS/1388/2014, de 12 de junio<sup>1</sup> se aparta de la consolidad doctrina del Centro Directivo sobre esta materia. El Centro Directivo reitera en numerosas Resoluciones (así, 22 de marzo de 2018) que los obstáculos que resulten del Registro, entre los cuales se encuentra el tracto sucesivo y los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, forman parte de la labor calificadora del registrador, sin que ello implique valorar o entrar en el fondo de la resolución judicial dictada.

Por lo que respecta a la innecesariedad de nombrar defensor judicial de la herencia yacente, es preciso remitirse al comentario efectuado en esta materia al analizar la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 12 de junio de 2014. Con posterioridad a dicha Resolución y su comentario, la Dirección General de Registros ha dictado otras reiterando su doctrina acerca de la intervención de la herencia yacente en el curso de un procedimiento, que distingue distintos supuestos de hecho. Así, en Resolución de fecha 21 de diciembre de 2017 señala el Centro Directivo, con cita de la Sentencia de Tribunal Supremo de 3 de marzo de 2011, en un caso en que se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos que recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005, que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime conveniente (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la *indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción* (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.). Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, continúa el Centro Directivo, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hayan agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente, aunque sea una masa patrimonial 8artículos 6.1.4º y 7.5 de la Ley), se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio, no bastando la notificación edictal siempre y en todo caso constituyendo un aspecto de procedimiento calificable por el registrador (fundamento de Derecho tercero). Por ello, se concluye que el nombramiento de defensor judicial solo es preciso cuando se haya hecho un llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. A diferencia de las matizaciones efectuadas por la Dirección General, en esta Resolución se realizan consideraciones generales sobre la inscribibilidad de las resoluciones judiciales realizadas por vía edictal sin tener presente si se ha efectuado el llamamiento genérico a la herencia yacente o se hayan agotado otras vías de notificación como exige el artículo 164 de la Ley 1/2000, de 7 de enero.

Más concretamente, en sede de usucapión contra tabulas, la Dirección General entiende, como en este caso, que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser

1. Ver Boletín SERC número 171, mayo-junio 2014, páginas 26 a 32.

dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad, ex artículo 36 de la Ley Hipotecaria, y lo considera como una excepción al principio de tracto sucesivo. Pero, a diferencia de este supuesto –en que no se indica el dato– el Centro Directivo diferencia según la fecha de la última inscripción de dominio, de modo que, por aplicación de los artículos 203.1 y 218 de la Ley Hipotecaria, que regulan el expediente de reanudación de tracto sucesivo, considera que si la misma es de menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada (fundamento de Derecho quinto de la Resolución de 3 de abril de 2017).

Por último, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, considera imprescindible, como el Centro Directivo, el transcurso de los plazos establecidos por el artículo 496, 502 y 524.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil para poder practicar el asiento de inscripción, de modo que sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias en que no concurra dicho requisito (por todas, Resolución de 18 de enero de 2017, fundamentos de Derecho segundo y tercero), siendo preciso a tal efecto un pronunciamiento expreso por el Letrado de la Administración de Justicia, a quien compete apreciar el plazo concreto que resulta de aplicación.

En resumen, la Dirección General de Derecho entiende que no es preciso nombrar un defensor judicial en procedimientos de usucapión dirigidos contra personas declaradas en rebeldía, pero sí el transcurso de los plazos de audiencia al rebelde.

Barcelona, 10 de julio de 2018

**I.1.**

**RESOLUCIÓ JUS/1527/2018, de 28 de juny de 2018, dictada en el recurs governatiu interposat per la senyora I. G. A. contra la qualificació que denega la inscripció de l'adjudicació d'un habitatge a favor de la presentant, el ple domini del qual ha adquirit per prescripció adquisitiva, d'acord amb la sentència de 25 de juliol de 2017 del Jutjat de 1a. Instància núm. 6 de Vilanova i la Geltrú, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 2 de Vilanova i la Geltrú (DOGC 10/07/2018).**

[http://portaldogc.gencat.cat/utilesEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=822384&type=01&language=ca\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utilesEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=822384&type=01&language=ca_ES)

**FETS.** El supòsit de fet que motiva aquest recurs la presentació d'un manament judicial pel qual es declara el domini d'una finca a favor del demandant.

La registradora suspèn la inscripció per diversos defectes, entre altres per la improcedència de la prescripció adquisitiva o usucapió per rectificar el registre, ja que a l'haver adquirit la promotora la propietat directament dels titulars registrals inscrits, no hi ha interrupció de tracte successiu i per la necessitat de nomenar un defensor judicial dels ignorats hereus de la titular registral.

La interessada interposa un recurs governatiu contra aquests dos defectes de 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 estima el recurs i revoca la nota.

En primer lloc, considera que la sentència es pot inscriure un cop s'hagi acreditat el compliment dels requisits establerts pels articles 531-24.1 del llibre V, durant el termini de temps que estableix l'article 531-27.1 i en unió a la possessió de la seva causant, segons l'article 531-24.4. La Direcció entén que la qualificació registral no pot entrar a valorar les motivacions de la sentència d'usucapió, ja que supera els límits imposats pels articles 18 de la Llei hipotecària i l'article 100 del Reglament hipotecari. Per aquest motiu, considera que és el jutge qui fa la valoració de la validesa de la relació processal, considera innecessari el nomenament de defensor judicial, però conclou que l'assentament d'inscripció no serà possible fins que hagin transcorregut els terminis fixats per al recurs de revisió que pot interposar el declarat en rebel·lia, com ara en aquest cas.

**COMENTARI.**

Quant a l'àmbit i l'extensió de la qualificació registral dels documents judicials, aquesta Resolució reitera els pronunciaments de la Resolució JUS /1388/2014, de 12 de juny. Aquesta doctrina s'allunya de la sostinguda pel Centre Directiu sobre aquesta qüestió. El Centre Directiu reitera en nombroses resolucions (així, 22 de març de 2018) que els obstacles que resulten del Registre, entre els quals es troba el tracte successiu i els tràmits i incidències essencials del pro-

cediment, formen part de la qualificadora laboral del registrador, sense que això suposi valorar o entrar en el fons de la resolució judicial dictada.

Pel que fa a la necessitat de nomenar defensor judicial de l'herència jacent, cal fer una remissió al comentari realitzat en aquesta matèria per a l'anàlisi de la resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídics de 12 de juny de 2014[1]. Amb posterioritat a aquesta Resolució i el seu comentari, la Direcció General de Registres ha dictat d'altres on repeteix la seva doctrina sobre la intervenció de l'herència que es troba en el curs d'un procediment, la qual distingeix diferents supòsits de fet. Així, en la Resolució de data de 21 de desembre de 2017, amb cita de la Sentència del Tribunal Suprem de 3 de març de 2011, en un cas en què es va dirigir la demanda contra l'herència jacent o els ignorats hereus que recull la doctrina de la Sentència de 4 de març de 2005, la Direcció General entén que la raó de les exigències imposades per la Llei d'enjudiciament civil als actes de comunicació és que el destinatari de l'acte tingui coneixement total del procediment perquè pugui actuar com cregui oportú (Sentència del Tribunal Suprem de 25 de juny de 2008). Així doncs, la indefensió consisteix en la privació o la limitació no imputable al justiciable de qualsevol mitjà legítim de defensa de la pròpia posició dins del procediment i sempre ha de tenir l'oportunitat d'una plena possibilitat contradicció (Sentències del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de maig, 98/1987, de 10 de juny, 26/1993, de 25 de gener, 101/2001, de 23 d'abril, 143/2001, del 14 de juny, etc.). Com es deriva dels fonaments de Dret tercer i quart de l'esmentada Sentència, continua el Centre Directiu, per evitar la indefensió, cal que s'hagi complert amb l'obligació d'esbrinar i descobrir els domicilis dels desconeguts hereus demandats, per la qual cosa la citació per mitjà els edictes fixats en el taulell d'anuncis i fins i tot la notificació de la sentència de primera instància a través de la seva publicació al Butlletí Oficial de l'Estat» requereix que, abans, s'hagin exhaurit tots els mitjans d'investigació que la Llei d'enjudiciament civil imposa. A més, en el cas de l'herència jacent, encara que sigui una massa patrimonial articles 6.1.4t i 7.5 de la Llei, s'ha de triar de localitzar qui pugui ostentar la seva representació en judici. Per tot això, no n'hi ha prou amb la notificació edictal sempre tot i que constitueix un aspecte de procediment qualificable pel registrador (fonament de dret tercer). Per això, conclou que el nomenament de defensor judicial només és precís quan s'ha fet una crida genèrica als hereus desconeguts i no hi ha cap interessat en l'herència que s'hagi personat en el procediment, motiu pel qual el jutge valori favorablement la legitimació passiva de l'herència jacent. A diferència dels matisos fets per la Direcció General, en aquesta Resolució es fan consideracions generals sobre la inscripibilitat de les resolucions judicials realitzades i notificacions realitzades per edictes sense anar amb comptes si s'ha realitzat el cridat genèric a l'herència jacent o s'han esgotat altres vies de notificació com exigeix l'article 164 de la Llei 1/2000, de 7 de gener.

Més concretament, a la seu d'usucapció contra tabules, la Direcció General entén, com en aquest cas, que la usucapció reconeguda judicialment a favor dels actors constitueix un títol apte per a la inscripció sense cap dubte. La circumstància de què hi consti l'adquisició i la inscripció del titular registral, no impedeix que un tercer adquireixi la propietat mitjançant la possessió de l'immoble en les condicions establertes per la llei, ja que la inscripció del dret en el Registre de la Propietat no l'atorga imprescriptibilitat, de conformitat amb l'article 36 de la Llei hipotecària. Per aquest motiu ho considera com a una excepció al principi de tracte successiu. Però, una diferència d'aquest supòsit on no s'indica el data, el Centre Directiu diferencia segons la data de l'última inscripció de domini i per aplicació dels articles 203.1 i 2018 de la Llei Hipotecària, que regulen l'expedient de reanudació del tracte successiu, considera que si la mateixa és de menys de trenta anys d'antiguitat, s'ha de realitzar una citació personal al titular registral o als seus hereus. Tanmateix, quan l'última inscripció tingui més de trenta anys, la citació al titular registral ha de ser nominal però es podrà fer per edictes i, en relació als seus hereus la citació, que també

pot ser per edictes, només cal que sigui nominal quan hi consti la seva identitat (fonament de dret cinquè de la Resolució de 3 d'abril de 2017).

Per altra banda, la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques considera imprescindible, com el Centre Directiu, el transcurs dels terminis establerts per l'article 496, 502 i 524.4 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil per poder practicar l'assentament d'inscripció. Així, només es podrà practicar una anotació preventiva de les sentències en què no concorri aquest requisit (Resolució de 18 de gener de 2017, fonaments de Dret segon i tercer). Per acreditar aquesta fermesa, s'ha de demanar un pronunciament exprés pel lletrat de l'administració de justícia, a qui competeix apreciar el termini concret que és aplicable.

En resum, la Direcció General de Dret entén que no és necessari nomenar un defensor judicial en els procediments d'usucapió dirigits contra persones declarades en rebel·lia, però sí el transcurs dels terminis d'audiència al rebel.

Barcelona, 10 de juliol de 2018

## I.2.

### **RESOLUCIÓN JUS/1748/2018, de 20 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por A. S. J. contra la calificación que suspende la inscripción de una escritura de aceptación de herencia porque los bienes adjudicados estaban gravados con un fideicomiso de residuo y no habían sido enajenados en vida por el fiduciario, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 18 de Barcelona (DOGC 27/07/2018). FIDEICOMISO DE RESIDUO: ALCANCE DE LAS FACULTADES DEL FIDUCIARIO**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824137&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824137&type=01&language=es_ES)

**SUPUESTO DE HECHO.** El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura de herencia por la cual la causante, fallecida en 2017, dispone de unas fincas registrales en el sentido de prelegar a un hijo la nuda propiedad de unas fincas, gravado con un fideicomiso de residuo a favor de sus nietos, hijos del prelegatario, y al esposo el usufructo de las mismas. La registradora suspende la inscripción, pues dichas fincas constaban gravadas con un fideicomiso de residuo-del que se solicita la cancelación-en virtud del cual la testadora solo podía disponer de tales bienes a título oneroso, no mortis causa, de modo que los bienes se transmitirían al esposo y a los hijos de la actual causante a falta de disposición onerosa.

El interesado interpone recurso gubernativo contra la calificación, entre otros motivos, por entender que los actos previos de segregación, agrupación y división horizontal de la finca con adjudicaciones efectuados por los comuneros fiduciarios son actos a título oneroso que extinguieron el fideicomiso. 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, por lo que respecta al procedimiento, afirma que comoquiera que el supuesto de hecho versa sobre materias propias de Derecho catalán, es competente, pese a la cita de preceptos meramente adjetivos o formales en la nota de defectos, tales como los artículos 18 del Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento.

En cuanto al fondo, la Resolución aborda dos cuestiones: el Derecho transitorio en materia sucesoria y la naturaleza jurídica de los actos de agrupación, segregación y división horizontal efectuados por la fiduciaria. En cuanto al primer aspecto, la fideicomitente falleció en el año 1973, por lo que teniendo en cuenta las Disposiciones Transitorias Primera y Cuarta de la Ley 10/2008, de 10 de julio, la sucesión y el fideicomiso de residuo se rigen por la Ley 40/1960 de 21 de julio. A su vez, la Disposición Transitoria Novena del Código de Sucesiones de 30 de diciembre de 1991 establecía que el Código se aplicaba a los efectos del fideicomiso mientras estaba pendiente. Finalmente, se aplican las normas meramente interpretativas de la voluntad del causante que establecía la legislación en el momento del otorgamiento del testamento, de

acuerdo con la Disposición Transitoria segunda, concordante con la Tercera, del Código de Sucesiones. Del conjunto normativo concluye que la voluntad de la testadora era que la fiduciaria solo dispusiera de los bienes a título oneroso, no por testamento, luego entiende subsistente el fideicomiso de residuo.

Por último, en lo que respecta a la modificación de entidades hipotecarias y la disolución de condominio, los considera como meramente especificativos o determinativos, por lo que no se engloba en la categoría de actos a título oneroso que permitan entender extinguido el fideicomiso.

### COMENTARIO.

En materia procedimental, la Dirección General reitera su competencia cuando los supuestos de hecho versan sobre cuestiones sustantivas de Derecho civil catalán, en línea con múltiples Resoluciones dictadas con anterioridad. Así, la Resolución JUS/1356/2014, de 12 de junio, fundamentos de Derecho 1.1 o la Resolución o la Resolución JUS/1719/2017, de 12 de julio, fundamento de Derecho 2.2 <sup>1</sup>.

En cuanto al fondo, uno de los puntos primordiales es la delimitación de la normativa aplicable, esto es, el Libro IV del Código Civil de Cataluña, pues la Disposición Transitoria Cuarta Dos de la Ley 10/2008, de 10 de julio, establece que se registrarán por sus disposiciones los efectos del fideicomiso pendiente a la fecha de entrada en vigor (uno de enero de 2009), incluso en sucesiones deferidas con anterioridad a dicha fecha. Así, sostiene esta misma postura en la Resolución JUS/953/2017, de 26 de abril <sup>2</sup>, a cuyo comentario es preciso remitirse.

En cuanto a las facultades del fiduciario, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 25 de mayo de 2009 <sup>3</sup>, dictada para un caso de fideicomiso en que era aplicable la Compilación, estableció la diferenciación entre en el fideicomiso de residuo (artículos 210 a 215 de la Compilación) y la sustitución preventiva de residuo (artículo 216). De esta forma, mientras en el fideicomiso de residuo, el heredero fiduciario puede disponer de los bienes fideicomitados inter vivos y a título oneroso sin ninguna limitación (si quid supererit, de conformidad con el artículo 214) o con el límite de la cuarta parte de los bienes fideicomitados a salvo expresa dispensa del testador (eo quod supererit –ex artículos 211 y 212), en la sustitución preventiva de residuo el heredero adquiere la herencia sin ningún tipo de gravamen y la delación a favor del sustituto opera si quedan bienes de los que no haya dispuesto bien sea inter-vivos o mortis causa (artículo 216); amplitud de facultades que alcanzan las transmisiones mortis causa que no se contemplan en los fideicomisos de residuo pues el artículo 210 establecía que no existía fideicomiso de residuo, aunque se emplee esta denominación, si el heredero o legatario resultan expresamente autorizados por el testador para disponer libremente de los bienes de la herencia o legado por actos entre vivos y por causa de muerte. En esta caso, la fiduciaria solo estaba facultada para disponer por actos a título oneroso inter vivos, no para actos de disposición mortis causa, de ahí que incluso la Dirección llegue a la conclusión de que los bienes se transmiten a los fideicomisarios en virtud de

1. Ver Boletín SERC julio-agosto 2017, número 188, páginas 32 a 39.

2. Ver Boletín SERC mayo-junio 2017, número 187, páginas 34 a 38.

3. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1ª) número 20/2009 de 25 mayo; RJ\2009\3278 MP: José Francisco Valls Gombau) fundamento de Derecho segundo párrafo Tercero. Esta Sentencia sigue la doctrina sentada por el propio Tribunal Superior de Justicia STSJC 13/1991, de 28 de octubre (RJ 1992, 3911), por el Tribunal Supremo (Sentencias de 7-1-59 (RJ 1959, 119) ; 2-12-66 (RJ 1966, 5594) ; 25-5-71 (RJ 1971, 2951) ; 2-9-87 (RJ 1987, 6042) y 10-10-89 (RJ 1989, 6905), entre otras) y por la Dirección General de los Registros y del Notariado. En la Sentencia de 1991 (MP José Antonio Somalo Giménez), el Tribunal Superior de Justicia llega a declarar la nulidad incluso del legado ordenado por el fiduciario, al no estar facultado para disponer mortis causa (fundamento de Derecho segundo).

lo ordenado por el fideicomitente, no de la fiduciaria. No aborda el tema de la subrogación real al no plantearse en el recurso.

Por otro lado, en relación a la naturaleza jurídica de la división de la cosa común, tradicionalmente se ha distinguido entre las posturas que consideran que es un acto traslativo y las que entienden que es declarativo. Para la tesis traslativa, hay transmisión de derechos que se produce desde el grupo de comuneros a aquel que resulta adjudicatario. Para la declarativa, lo que hay es una mera declaración o fijación de la situación de cada titular. Díez Picazo defiende una postura intermedia y concluye que es acto dispositivo (en cuanto extingue la situación jurídica de comunidad) y de verdadera atribución patrimonial (pues tiene efecto modificativo del derecho de cada sujeto interviniente <sup>4</sup>). En comunidades hereditarias, la tesis romanista defendía su naturaleza traslativa y en Derecho francés, declarativa. En la doctrina la cuestión dista de ser pacífica. En este caso, la Dirección General de Derecho entiende que tiene naturaleza especificativa, coincidiendo así con la postura de la Dirección General de Registros. Esta última, en la Resolución de 29 de enero de 2013 (fundamento de Derecho Segundo), dictada para resolver un caso de determinación de naturaleza jurídica de cuota adquirida en una disolución de condominio con abono en metálico de fondos gananciales, señala al respecto que la disolución de condominio no puede considerarse un acto de enajenación, sino meramente de un negocio de naturaleza especificativa con todas las consecuencias que ello lleva implícito (ex artículos 404 y 1062 del Código Civil <sup>5</sup>). En esta Resolución objeto de comentario, la Dirección General de Derecho entiende que, siendo la propiedad horizontal una comunidad especial, al igual que sostuvo en el fundamento de Derecho cuarto de la Resolución de 24 de noviembre de 2006, para un caso de censos, su constitución es meramente especificativa, por lo que los actos realizados por los fiduciarios carecen del carácter traslativo que permitan entender extinguido el fideicomiso.

En resumen, en los fideicomisos de residuo se aplica la normativa vigente en el momento de la delación. Por otro lado, los actos de modificación de entidades hipotecarias, constitución de elementos en régimen de propiedad horizontal y disoluciones de condominio son meramente especificativos y no permiten entender extinguido este cuando se faculta al fiduciario para disponer a título oneroso.

Barcelona, 28 de julio de 2018

---

4. Luis Díez-PICAZO y PONCE DE LEÓN (2008), *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Vol. III, 5.ª ed., Thomson-Civitas, Cizur Menor (Navarra) pág 1038 a 1040.

5. Con cita de la STS, 1ª, núm. 106/2011 de 25 febrero. RJ 2011\2482 (MP: Encarnación Roca Trías), cuyo fundamento de Derecho Cuarto, acoge esta tesis en relación a la naturaleza jurídica de la división de cosa común. Continúa asimismo la línea de las Resoluciones de 6 de abril de 1962, 2 de enero de 2004 y 4 de abril de 2005, entre otras.

## I.2.

**RESOLUCIÓ JUS/1748/2018, de 20 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per A. S. J. contra la qualificació que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació d'herència perquè els béns adjudicats estaven gravats amb un fideïcomís de residu i no havien estat alienats en vida pel fiduciari, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 18 de Barcelona (DOGC 27/07/2018).  
FIDEÏCOMÍS DE RESIDU: ABASTA DE LES FACULTATS DEL FIDUCIARI**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824137&type=01&language=ca\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824137&type=01&language=ca_ES)

**FETS.** El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura d'herència per la qual la causant, que va morir l'any 2017, estableix el prellegat de la nua propietat d'unes finques registrals per a un fill, gravat amb un fideïcomís de residu a favor dels seus néts, fills del prellegatari, amb l'usdefruit d'aquestes a favor del seu espòs. La registradora suspèn la inscripció, ja que aquestes finques constaven gravades amb un fideïcomís de residu –del qual se sol·licita la cancel·lació. En virtut d'aquesta càrrega la testadora només podia disposar d'aquests béns a títol onerós, no *mortis causa*. Si no disposava d'aquestes finques, es transmetrien a l'espòs i als fills de la causant.

L'interessat interposa un recurs governatiu contra la qualificació, entre altres motius perquè entén que els actes previs de segregació, agrupació i divisió horitzontal amb adjudicacions fets pels fiduciaris són actes a títol onerós que van extingir el fideïcomís. 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 desestima el recurs i confirma la nota.

Quant al procediment, afirma que tot i que el supòsit de fet recau sobre matèries pròpies de dret català, és competent, encara que la nota de qualificació es fonamenti en preceptes merament adjectius o formals, com ara els articles 18 de la Llei hipotecària i 98 del seu Reglament.

Pel que fa al fons, la Resolució aborda dues qüestions: el dret transitori en matèria successòria i la naturalesa jurídica dels actes d'agrupació, segregació i divisió horitzontal efectuats per la fiduciària. Pel que fa al primer aspecte, la fideïcomitent va morir l'any 1973. Per això, cal tenir en compte les disposicions transitòries primera i quarta de la Llei 10/2008, de 10 de juliol, que estableixen que la successió i el fideïcomís de residu es regeixen per la Llei 40/1960 de 21 de juliol. Per altra banda, la disposició transitòria novena del Codi de successions de 30 de desembre de 1991 establia que el Codi s'aplicava als efectes del fideïcomís mentre estava pendent. Finalment, s'apliquen les normes merament interpretatives de la voluntat del causant que establia la legislació en el moment de l'atorgament del testament, d'acord amb la disposició transitòria segona, i tercera del Codi de successions. Del conjunt normatiu conclou que la voluntat de la testadora

era que la fiduciària només disposés dels béns a títol onerós, no per testament, i per això entén subsistent el fideïcomís de residu.

Finalment, pel que fa a la modificació d'entitats hipotecàries i la dissolució de condomini, els considera com a merament específicats o determinatius, per la qual cosa no són actes a títol onerós que permetin entendre extingit el fideïcomís.

### COMENTARI.

Pel que fa al procediment, la Direcció General reitera la seva competència quan els supòsits de fet versen sobre qüestions substantives de Dret civil català, en línia amb nombroses resolucions dictades amb anterioritat. Així, la Resolució JUS/1356/2014, de 12 de juny, fonaments de dret 1.1 o la Resolució JUS/1719/2017, de 12 de juliol, fonament de dret 2.2 <sup>1</sup>.

Quant al fons, un dels punts primordials és la delimitació de la normativa aplicable, és a dir, el llibre IV del Codi civil de Catalunya, ja que la disposició transitòria quarta paràgraf dos de la Llei 10/ 2008, de 10 de juliol, estableix que els efectes del fideïcomís pendent a la data de la seva entrada en vigor (ú de gener de 2009) es regeixen per les seves disposicions, fins i tot en les successions deferides amb anterioritat a aquesta data. Així, sosté aquesta mateixa postura en la Resolució JUS/953/2017, de 26 d'abril <sup>2</sup>.

Pel que fa a les facultats del fiduciari, la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de 25 de maig de 2009 <sup>3</sup>, dictada per un cas de fideïcomís en què era aplicable la Compilació, va establir la diferenciació entre el fideïcomís de residu (articles 210 a 215 de la Compilació) i la substitució preventiva de residu (article 216). Així, en el fideïcomís de residu, l'hereu fiduciari pot disposar dels béns fideïcomesos entre vius i a títol onerós sense cap limitació (si quid supererit, de conformitat amb l'article 214) o amb el límit de la quarta part dels béns fideïcomesos llevat del cas que el testador l'hagués autoritzat (eo quod supererit –ex articles 211 i 212), en la substitució preventiva de residu l'hereu adquireix l'herència sense cap tipus de gravamen i la delació a favor del substitut opera si queden béns dels quals no hagi disposat bé sigui inter-vius o mortis causa (article 216). Aquestes podien incloure fins i tot les transmissions mortis causa que no es contemplen en els fideïcomisos de residu, ja que l'article 210 establí que no existia fideïcomís de residu, encara que s'hagués anomenat així, si l'hereu o legatari resulten expressament autoritzats pel testador per a disposar lliurement dels béns de l'herència o llegat per actes entre vius i per causa de mort. En aquesta cas, la fiduciària només estava facultada per disposar per actes a títol onerós entre vius, no per a actes de disposició mortis causa. Per aquest motiu fins i tot la Direcció conclou que els béns es transmeten als fideïcomissaris en virtut del que ordenat pel fideïcomitent, no de la fiduciària. No es pronuncia sobre la subrogació real tot i que no es planteja en el recurs.

D'altra banda, en relació a la naturalesa jurídica de la divisió de la cosa comuna, tradicionalment s'ha distingit entre les postures que consideren que és un acte translatiu i les que entenen que és declaratiu. Per a la tesi translativa, hi ha transmissió de drets que es produeix des del grup de comuners a aquell que resulta adjudicatari. Per a la declarativa, el que hi ha és una mera declaració o fixació de la situació de cada titular. Díez Picazo defensa una postura intermèdia i

1. Veure Butlletí SERC juliol-agost 2017, número 188, pàgines 32 a 39.

2. Veure Butlletí SERC maig-juny, número 187, pàgines 34-38.

3. Sentència del Tribunal Superior de Justícia (Sala Civil i Penal, Secció 1ª) núm. 20/2009 de 25 maig; RJ\ 2009\3278 MP: José Francisco Valls Gombau) fonament de dret segon paràgraf tercer. Aquesta Sentència segueix la doctrina del mateix Tribunal Superior de Justícia STSIC 13/1991, de 28 d'octubre (RJ 1992, 3911), pel Tribunal Suprem (Sentències de 7-1-59 (RJ 1959, 119); 2- 12-66 (RJ 1966, 5594); 25-5-71 (RJ 1971, 2951); 2-9-87 (RJ 1987, 6042) i 10-10-89 (RJ 1989, 6905), entre d'altres) i per la Direcció General dels Registres i del Notariat. En la Sentència de 1991 (MP José Antonio Somalo Giménez), el Tribunal Superior de Justícia declara la nul·litat fins i tot del llegat ordenat pel fiduciari, en no estar facultat per disposar *mortis causa* (fonament de dret segon).

conclou que és acte dispositiu (quant s'extingeix la situació jurídica de comunitat) i d'atribució patrimonial (tot i que té un efecte modificatiu del dret de cada subjecte intervinent) <sup>4</sup>. En comunitats hereditàries, la tesi romanista defensava la seva naturalesa traslativa i en Dret francès, declarativa. En la doctrina la qüestió no és pacífica. En aquest cas, la Direcció General de Dret entén que té naturalesa especificativa, coincidint així amb la postura de la Direcció General de Registres. Aquesta última, en la Resolució de 29 de gener de 2013 (fonament de Dret Segon), dictada per resoldre un cas de determinació de naturalesa jurídica de quota adquirida en una dissolució de condomini amb abonament en metàl·lic de fons que pertanyien a la societat de guanyats, considera que la dissolució de condomini no és un acte d'alienació, sinó un negoci de naturalesa especificativa amb totes les conseqüències que això pot significar (articles 404 i 1062 del Codi Civil <sup>5</sup>). En aquesta Resolució objecte de comentari, la Direcció General de Dret entén que, tot i que la propietat horitzontal és una comunitat especial, igual que va sostenir en el fonament de Dret quart de la Resolució de 24 de novembre de 2006, per a un cas de cens, la seva constitució és merament especificativa. Així doncs, els actes realitzats pels fiduciaris no tenien el caràcter traslatiu que permetia entendre extingit el fideïcomís.

En resum, als fideïcomisos de residu s'aplica la normativa vigent en el moment de la delació. D'altra banda, els actes de modificació d'entitats hipotecàries, constitució d'elements en règim de propietat horitzontal i dissolucions de condomini són merament especificatius i no permeten entendre extingit aquest quan es faculta el fiduciari per a disposar a títol oneros.

Barcelona, 28 de juliol de 2018

---

4. Luis DÍEZ-PICAZO y PONCE DE LEÓN (2008), *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Vol. III, 5ª ed., Thomson-Civitas, Cizur Menor (Navarra) pág 1038 a 1040.

5. Aquesta Resolució cita la STS, 1a, núm. 106/2011 de 25 febrer. RJ 2011 \ 2482 (MP: Encarnación Roca Trías), el fonament de dret 4t d'aquesta Sentència va reflectir aquesta tesi en relació amb la naturalesa jurídica de la divisió de cosa comuna. També continua la línia de les Resolucions de 6 d'abril de 1962, 2 de gener de 2004 i 4 d'abril de 2005, entre d'altres.

### I.3.

**RESOLUCIÓN JUS/1784/2018, de 20 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la calle Aragó, 95, de Barcelona contra la calificación que suspende la inscripción de una acta de protocolización de los estatutos de la comunidad de propietarios, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 16 de Barcelona (DOCG 30/07/2018).**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. PROHIBICIÓN DE USO TURÍSTICO CON OPOSICIÓN DE PROPIETARIOS. LEY 5/2015, DE 13 DE MAYO. LEGITIMACIÓN PARA RECURRIR DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824278&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824278&type=01&language=es_ES)

**SUPUESTO DE HECHO.** El supuesto de hecho que motiva este recurso es la escritura por la que se eleva a público el acuerdo de la comunidad de propietarios, de fecha 19 de septiembre de 2017, por el que se modifican los estatutos con el fin de incluir la prohibición de destinar a uso turístico los elementos privativos de un edificio. A la junta asistieron el 96,30 por ciento de los propietarios y el acuerdo se adoptó con el voto en contra de un propietario que representaba el 3,70 por ciento de las cuotas de participación. El acuerdo se notificó a los propietarios ausentes sin que mediara oposición. La registradora suspende la inscripción por la introducción de una limitación al uso de los departamentos privativos no consentida por todos los propietarios, dada la oposición existente y no establecer la salvaguarda de dicho derecho. Además, no coincidían dos de los titulares asistentes a la junta con los titulares registrales; no constaba la relación de titulares notificados y suspende la inscripción de dos de las normas estatutarias: una de ellas por contravenir el régimen dispuesto por el artículo 576 de la Ley 1/2000, de 7 de enero y la otra por constituir una regla de régimen interior.

El secretario-administrador de la comunidad de la comunidad de propietarios 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, alegando asimismo la falta de acreditación de la legitimación activa del recurrente.

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

En primer término, la Dirección General considera que la competencia del cargo de secretario-administrador para ejecutar acuerdos de la comunidad comprende asimismo la interposición de recursos gubernativos, por lo que considera suficientemente justificada la legitimación del recurrente, aunque no ostente según el artículo 553-16 del Código Civil de Cataluña la representación de la comunidad y hubiera sido deseable un acuerdo comunitario ratificado por la

comunidad. Por último, no considera cumplido el trámite de audiencia para subsanar el defecto de falta de representación de diez días por parte de la registradora, previsto por el artículo 325 de la Ley Hipotecaria <sup>1</sup>.

En cuanto al fondo, reitera su doctrina relativa a que los acuerdos por los que se limita el destino a uso turístico se puede adoptar por la mayoría del 80 por ciento de las cuotas de participación y vincula a los disidentes, pero lo matiza en el sentido de no ser preciso -como exigía la registradora en la nota- que se haga constar expresamente esta salvaguarda, bastando simplemente con que conste en el acta el propietario que ha votado en contra y que por ello no queda vinculado.

### COMENTARIO.

En materia de procedimiento, como *obiter*, plantea la admisibilidad del administrador de la comunidad de propietarios como legitimado para interponer recurso gubernativo, aunque entiende que hubiera sido conveniente la autorización *ad hoc* de la junta, por los posibles perjuicios que una argumentación defectuosa del recurso hubiera podido comportar a la comunidad. En este sentido, el fundamento de Derecho primero de la Resolución de 28 de octubre de 2014 de la Dirección General de Registros y Notariado también se pronuncia a favor de dicha posibilidad pese a que del tenor literal del artículo 13.3 de la Ley 49/1960 de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, al igual que el artículo 553-16.1 letra b) la representación de la comunidad la ostente su presidente, pero sin entrar en consideraciones sobre la eventual conveniencia de acuerdo de la junta que ratificara la interposición, a diferencia de esta Resolución.

En cuanto al fondo, la cuestión resuelta en este recurso ha sido objeto de múltiples pronunciamientos por parte de la Dirección General de Dret, comentados en otros Boletines. Así, recapitulando, en las dictadas en fecha de 21 de octubre de 2010 y 28 de octubre de 2013; 9 y 14 de octubre de 2014 <sup>2</sup>, 7 de enero de 2015 <sup>3</sup>, 14 de julio de 2015 <sup>4</sup>, 15 de octubre de 2015 <sup>5</sup> y 25 de octubre de 2016 <sup>6</sup>. En la de 25 de enero de 2017 <sup>7</sup> no se exigía que el acuerdo contenga la salvedad expresa de que no queda vinculado el propietario o propietarios disidentes, pero sí entiende que la redacción de la escritura y la inscripción registral sean *cuidadas* en este punto. En esta Resolución objeto de comentario avanza más en el sentido de no requerir que se refleje expresa y claramente la salvaguarda de los disidentes. El problema en la práctica estriba en que la admisibilidad de la inscripción registral de estos acuerdos genera en el tráfico la apariencia de que el titular disidente ha de estar a lo acordado, puesto que consta inscrito, introduciendo así un elemento perturbador pues no se ha ejercitado contra él la acción que prevé el artículo 553-40 a que la propia Dirección General de Dret alude en pronunciamientos anteriores, menoscabando así el principio de legitimación registral consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, supone extender en exceso una excepción basada en el titular y no en la finca registral de la que asimismo resultan notables problemas dado el sistema de folio real (artículos 7 y 243 de la Ley Hipotecaria).

---

1. Como registradora que emitió esta nota de defectos y parte recurrida, esta última consideración no se ajusta a la realidad pues en fecha 24 de abril se envió un requerimiento para efectuar ese complemento, que no se llegó a cumplir.

2. Ver Boletín SERC, número 174, noviembre- diciembre, páginas 25 y siguientes y 45 a siguientes.

3. Ver Boletín SERC, número 175, enero- febrero, 2015, páginas 25 y siguientes.

4. Ver Boletín SERC número 178, julio- agosto, 2015, páginas 23 y siguientes.

5. Ver Boletín SERC, número 179, septiembre-octubre, 2015, páginas 31 y siguientes.

6. Ver Boletín SERC número 184, octubre-noviembre-diciembre 2016, páginas 68-71.

7. Ver Boletín SERC, número 185, enero- febrero 2017, páginas 25 y siguientes.

En resumen, es admisible la legitimación del secretario-administrador de la comunidad para recurrir y es posible inscribir los acuerdos de la comunidad de propietarios que prohíben el uso turístico con la mayoría del ochenta por ciento sin necesidad de salvaguarda expresa de los posibles propietarios disidentes, que no quedan afectados.

Barcelona, 30 de julio de 2018

### I.3.

**RESOLUCIÓ JUS/1784/2018, de 20 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per la Comunitat de Propietaris del carrer Aragó, 95, de Barcelona contra la qualificació que suspèn la inscripció d'una acta de protocolització dels estatuts de la comunitat de propietaris, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 16 de Barcelona (DOGC 30/07/2018). PROPIETAT HORIZONTAL: MODIFICACIÓ D'ESTATUTS. PROHIBICIÓ D'ÚS TURÍSTIC AMB OPOSICIÓ DE PROPIETARIS. LLEI 5/2015, DE 13 DE MAIG. LEGITIMACIÓ DEL SECRETARI-ADMINISTRADOR PER INTERPOSAR UN RECURS**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824278&type=01&language=ca\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824278&type=01&language=ca_ES)

**FETS.** El supòsit de fet que motiva aquest recurs és l'escriptura per la qual s'eleva a públic l'acord de la comunitat de propietaris, de data 19 de setembre de 2017, pel qual es modifiquen els estatuts per tal d'incloure la prohibició de destinar a ús turístic els elements privatis d'un edifici. A la junta van assistir el 96,30 per cent dels propietaris i l'acord es va adoptar amb el vot en contra d'un d'ells que representava el 3,70 per cent de les quotes de participació. L'acord es va notificar als propietaris absents sense que hi hagués cap oposició. La registradora suspèn la inscripció per la introducció d'una limitació a l'ús dels departaments privatis no consentida per tots els propietaris, tot i que hi havia oposició expressa d'aquests set titulars. A més, no coincidien dos dels titulars assistents a la junta amb els titulars registrals; no hi constava la relació de titulars notificats i suspèn la inscripció de dos dels articles dels estatuts: el primer perquè contravenia el règim disposat per l'article 576 de la Llei 1/2000, de 7 de gener i l'altre per constituir una regla de règim interior.

El secretari-administrador de la comunitat de propietaris 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. A més, al·lega la manca d'acreditació de la legitimació activa del recurrent.

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

En primer lloc, la Direcció General entén que la competència d'aquest càrrec per executar acords de la comunitat comprèn així mateix la interposició de recursos governatius, pel que considera prou justificada la legitimació del recurrent, encara que no tingui segons l'article 553-16 del Codi Civil de Catalunya la representació de la comunitat i hagués estat desitjable un acord comunitari ratificat per la comunitat. Finalment, no considera complert el tràmit

d'audiència per a esmenar el defecte de manca de representació de deu dies per part de la registradora, previst per l'article 325 de la Llei hipotecària <sup>1</sup>.

Pel que fa al fons, reitera la seva doctrina sobre l'adopció d'acords limitatius de l'ús turístic. Així doncs, entén que aquesta es pot adoptar per la majoria del 80 per cent de les quotes de participació i vincula als dissidents, però matisa la seva postura en interpretar que no cal –com exigia la registradora en la nota– que es faci constar expressament aquesta salvaguarda. N'hi ha prou amb què la constància en l'acta del propietari que ha votat en contra i que per això no queda vinculat.

### COMENTARI.

La qüestió resolta en aquest recurs ha sigut objecte de múltiples pronunciaments de la Direcció General de Dret, comentats en altres Butlletins, com ara les Resolucions 21 d'octubre de 2015 i 28 d'octubre de 2013; 9 i 14 d'octubre de 2014 <sup>2</sup>, 7 de gener de 2015 <sup>3</sup> i 14 de juliol de 2015 <sup>4</sup> i 15 d'octubre de 2015 <sup>5</sup> i 25 d'octubre de 2016 <sup>6</sup>. En la Resolució de 25 de gener de 2017 <sup>7</sup> no s'exigia que l'acord contingui l'excepció expressa que no queda vinculat el propietari o propietaris dissidents, però sí entén que la redacció de l'escriptura i la inscripció registral siguin curoses en aquest punt. En aquesta Resolució objecte de comentari avança una mica més en el sentit de no requerir que es reflecteixi expressament i clara la salvaguarda dels dissidents. El problema pràctic de l'admissibilitat de la inscripció registral d'aquests acords és que pot produir l'aparença que el titular dissident ha de respectar l'acord i cessar en la seva activitat, tot i que consta inscrit, per la qual cosa constitueix un element perturbador, ja que no s'ha exercitat contra ell l'acció que preveu l'article 553-40 a què la pròpia Direcció General de Dret al·ludeix a pronunciaments anteriors. D'aquesta manera es produiria un detriment del principi de legitimació registral consagrat en l'article 38 de la Llei hipotecària. D'altra banda, suposa estendre excessivament una excepció basada en el titular i no en la finca registral, amb notables problemes per l'existència del sistema de foli real (articles 7 i 243 de la Llei hipotecària).

En resum, és admissible la legitimació del secretari-administrador de la comunitat per interposar un recurs governatiu i és possible inscriure els acords de la comunitat de propietaris que prohibeixen l'ús turístic amb la majoria del vuitanta per cent sense que calgui fer una salvaguarda expressa dels possibles propietaris dissidents, que no queden afectats.

Barcelona, 30 de juliol de 2018

1. Com a registradora que va emetre aquesta nota de qualificació i tramitació del recurs, aquesta última consideració no s'ajusta a la realitat, ja que en data 24 d'abril es va enviar un requeriment per efectuar aquest complement, que no es va omplir.

2. Veure Butlletí SERC, número 174, novembre-desembre, pàgines 25 i següents i 45 i següents.

3. Veure Butlletí SERC, número 175, gener-febrer, 2015, pàgines 25 i següents.

4. Veure Butlletí SERC número 178, juliol-agost, 2015, pàgines 23 i següents.

5. Veure Butlletí SERC número 179, setembre-octubre, 2015, pàgines 31 i següents.

6. Veure Butlletí SERC número 184, setembre-octubre-novembre-desembre, 2016, pàgines 79 a 81.

7. Veure Butlletí SERC número 185, gener-febrer 2017, pàgines 25 i següents.

#### I.4.

### **RESOLUCIÓN JUS/1785/2018, de 20 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, notario de Barcelona, contra la calificación que suspende la inscripción de una escritura de compraventa, del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 3 de Barcelona (DOGC 30/07/2018). CERTIFICADO DE APTITUD: DEBER DE ENTREGA EN LAS TRANSMISIONES A TÍTULO ONEROSO SUJETAS AL DECRETO 67/2015, DE 5 DE MAYO**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824281&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824281&type=01&language=es_ES)

**SUPUESTO DE HECHO.** El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura de compraventa en la que no se incorporaba el informe de la inspección técnica realizada, ni tampoco el certificado de aptitud correspondiente. Tampoco constaba la exoneración por parte del adquirente a estos documentos, pues la vivienda se ubicaba en un edificio de 1900.

El notario autorizante interpone recurso gubernativo contra la calificación, alegando que de la propia escritura resultaba que se entregó el informe de la inspección técnica, de conformidad con el artículo 15 del Decreto 67/2015 y que si lo que exigía el registrador era la entrega del certificado de aptitud, el mismo precepto establece que, cuando éste no se pueda obtener, es suficiente con que se entregue únicamente una copia del informe de la inspección técnica del edificio. El registrador mantiene la calificación negativa y eleva el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

**RESOLUCIÓN.** La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas revoca la nota de calificación del registrador con respecto al cumplimiento de la obligación de los transmitentes de entregar el informe técnico y la confirma en relación a la falta de acreditación de la entrega de la copia del certificado de aptitud preceptivamente exigido.

La Dirección parte de la base de que en los edificios determinados por el Decreto 67/2015, de 5 de mayo, existe la obligación de entregar al adquirente o parte compradora una copia del informe de la inspección técnica realizada en el edificio y el certificado de aptitud, salvo que este se haya obtenido por silencio administrativo o no se haya podido obtener por deficiencias técnicas, en cuyo caso se cumple con entregar una copia de la inspección técnica donde conste la presentación a la Administración. En el supuesto de hecho se entregó el informe, pero no el certificado de aptitud, sin que constara en el documento que se cumplían los requisitos del apartado dos del artículo 15 para no entregarlo o bien la exoneración expresa del adquirente.

#### **COMENTARIO.**

La Dirección General de Dret se había pronunciado ya sobre las exigencias impuestas por el Decreto 67/2015, de 5 de mayo en Resolución JUS/2823/2017, de 1 de diciembre <sup>1</sup>. En ella se

---

1. Ver Boletín SERC, número 190, noviembre-diciembre 2017, páginas 144 a 150.

admite la posibilidad de exoneración de entrega del Libro del Edificio que impone esta misma no sólo si no existen los certificados de aptitud y los informes de inspección técnica, como resulta del artículo 15.3 del Decreto, sino también si existen, de acuerdo con el principio general de exclusión voluntaria de la ley aplicable y renuncia de derechos prevista por el artículo 111-6 del Código civil de Cataluña. En el caso del informe técnico y el certificado de aptitud, el propio párrafo tercero del artículo 15 establece esta posibilidad de exoneración. El hecho de que el párrafo cuarto del citado precepto solo obligue a notarios y registradores a informar de estas obligaciones y hacer constar la exoneración planteó, desde el punto de vista registral, si era un aspecto sujeto a calificación o sólo objeto de advertencia en la nota al pie del título. Con esta Resolución, junto con la de 1 de diciembre de 2017, se aclara sin ningún género de duda que entra dentro del ámbito del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Esta conclusión se deduce asimismo de una interpretación conjunta de los artículos 132 tercero letra d) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda respecto de la obligación de los transmitentes de manifestar que han cumplido los requisitos y han puesto a disposición de los adquirentes la información y documentación exigidas en el Capítulo VI del Título IV y 135. 1 en cuanto a la obligación de los registradores de exigir que se han cumplido los requisitos de los artículos 132 a 134 de la Ley. Concretamente, dentro del capítulo VI del Título IV, el artículo 65.1 letra e) de la Ley se refiere a la entrega del certificado de aptitud en el caso de que el edificio haya sido obligado a pasar la inspección técnica del edificio. Aunque el precepto se refiere de manera concreta a la transmisión de viviendas nuevas, si se efectúa una exégesis sistemática y se pone en conexión con el Decreto 67/2015, resulta que el ámbito de aplicación es mayor y quedaría determinado por el Anexo I del Decreto. Este Anexo (rubricado *Programa de inspecciones técnicas de los edificios de viviendas*), establece un calendario del siguiente tenor: todos los edificios de viviendas se han de someter a inspección técnica antes de los 45 años de antigüedad, tomando como fecha para determinar la antigüedad la que consta en el catastro. Para el caso de que no conste, se puede acreditar la antigüedad por otros medios admitidos en derecho. Con objeto de acreditar el cumplimiento de esta obligación hay que presentar a la Administración el informe de la inspección técnica del edificio de viviendas antes de que se cumplan los 45 años de antigüedad, con algunas excepciones <sup>2</sup>. En cualquier caso, no se diferencia tampoco por razón de los adquirentes, con lo que existiría el deber de entrega a personas físicas, con independencia de su condición de consumidor, o jurídica y se haría extensible a aportaciones de inmuebles a sociedades, como sostuvo la Dirección General de Cataluña en Resolución de 25 de octubre de 2013 para la cédula de habitabilidad. Quedan exceptuados los negocios jurídicos a título gratuito y los celebrados entre comuneros.

En resumen, se ha de exigir la entrega del certificado de aptitud en las transmisiones onerosas sujetas a dicha obligación, salvo que concurran las circunstancias del artículo 15.2 del Decreto 67/2015 o bien exista renuncia expresa del adquirente.

Barcelona, 31 de julio de 2018

---

2. Edificios con una antigüedad anterior a 1960, el plazo acabó el 31 de diciembre de 2015. Edificios con una antigüedad anterior a 1971, el plazo finaliza el 31 de diciembre de 2016. A partir de esa fecha, deben inspeccionarse en un plazo que no exceda de los 45 años de antigüedad (antes del 31 de diciembre de 2019).

**I.4.**

**RESOLUCIÓ JUS/1785/2018, de 20 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, notari de Barcelona, contra la qualificació que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda, del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 3 de Barcelona (DOGC 30/07/2018). CERTIFICAT D'APTITUD: OBLIGACIÓ D'ENTREGA EN LES TRANSMISSIONS A TÍTOL ONERÓS SUBJECTES AL DECRET 67/2015, DE 5 DE MAIG**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824281&type=01&language=ca\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824281&type=01&language=ca_ES)

**FETS.** El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura de compravenda en la qual no s'incorporava l'informe de la inspecció tècnica realitzada, ni tampoc el certificat d'aptitud corresponent. Tampoc no hi constava l'exoneració per part de l'adquirent, ja que l'habitatge estava situat en un edifici de 1900.

El notari autoritzant interposa un recurs governatiu contra la qualificació. Hi al·legava al·legant que de la pròpia escriptura resultava que es va lliurar l'informe de la inspecció tècnica, de conformitat amb l'article 15 del Decret 67/2015 i que si el que exigia el registrador era el lliurament del certificat d'aptitud, el mateix precepte estableix que, quan aquest no es pogués obtenir, n'hi ha prou que es lliuri únicament una còpia de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici. El registrador manté la qualificació negativa i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

**RESOLUCIÓ.** La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques revoca la nota de qualificació del registrador pel que fa al compliment de l'obligació dels transmissors de lliurar l'informe tècnic i la confirma en relació a la manca d'acreditació del lliurament de la còpia del certificat d'aptitud preceptivament exigida.

La Direcció considera que en els edificis determinats pel Decret 67/2015, de 5 de maig, hi ha l'obligació de lliurar a l'adquirent o a la part compradora una còpia de l'informe de la inspecció tècnica realitzada a l'edifici i el certificat d'aptitud, llevat que aquest s'hagi obtingut per silenci administratiu o no s'hagi pogut obtenir per deficiències tècniques. En aquests casos es pot lliurar una còpia de la inspecció tècnica on consti la presentació davant l'Administració. En el supòsit de fet es va lliurar l'informe, però no el certificat d'aptitud, sense que constés en el document que es complien els requisits de l'apartat dos de l'article 15 per no lliurar-los o bé l'exoneració expressa de l'adquirent.

**COMENTARI.**

La Direcció General de Dret s'havia pronunciat ja sobre les exigències imposades pel Decret 67/2015, de 5 de maig en Resolució JUS/ 2823/2017, d'1 de desembre <sup>1</sup>. Aquesta Resolució ad-

1. Veure Butlletí SERC, nombre 190, novembre-desembre 2017, pàgines 144-150.

met la possibilitat d'exoneració del lliurament del llibre de l'edifici que imposa aquest Decret no només si no hi ha els certificats d'aptitud i els informes d'inspecció tècnica, com resulta de l'article 15.3 del Decret, sinó també si n'hi ha, d'acord amb el principi general d'exclusió voluntària de la llei aplicable i renúncia de drets prevista per l'article 111-6 del Codi civil de Catalunya. En el cas de l'informe tècnic i el certificat d'aptitud, el paràgraf tercer de l'article 15 estableix aquesta possibilitat d'exoneració. Però el paràgraf quart de l'esmentat precepte només obliga als notaris i als registradors a informar d'aquestes obligacions i fer constar l'exoneració, la qual cosa va plantejar, des del punt de vista registral, si era un aspecte subjecte a qualificació registral o només d'una advertència a la nota al peu del títol. Amb aquesta Resolució, juntament amb la d'1 de desembre de 2017, s'aclareix sense dubte que entra dins de l'àmbit de l'article 18 de la Llei hipotecària. Aquesta conclusió es dedueix així mateix d'una interpretació conjunta dels articles 132 tercer lletra d) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, respecte de l'obligació dels transmissors de manifestar que han complert els requisits i han posat a disposició dels adquirents la informació i documentació exigides en el capítol VI del títol IV i 135. 1 pel que fa a l'obligació dels registradors d'exigir que s'han complert els requisits dels articles 132 a 134 de la Llei. Concretament, dins el capítol VI del títol IV, l'article 65.1 lletra e) de la Llei es refereix al lliurament del certificat d'aptitud en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica de l'edifici. Encara que el precepte es refereix concretament a la transmissió d'habitatges nous, si s'efectua una exegesi sistemàtica i es posa en connexió amb el Decret 67/2015, resulta que l'àmbit d'aplicació és més gran i quedaria determinat per l'annex I del Decret. Aquest annex (rubricat *Programa d'inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges*), estableix un calendari i tots els edificis d'habitatges s'han de sotmetre a inspecció tècnica abans dels 45 anys d'antiguitat, prenent com a data per determinar l'antiguitat la que consta en el cadastre. Per al cas que no hi consti, es pot acreditar l'antiguitat per altres mitjans admesos en dret. Per tal d'acreditar el compliment d'aquesta obligació cal presentar davant l'Administració l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici d'habitatges abans que es compleixin els 45 anys d'antiguitat, amb algunes excepcions. En qualsevol cas, no es diferencia tampoc per raó dels adquirents, de manera que existiria l'obligació de lliurament a persones físiques, amb independència de la seva condició de consumidor, o jurídica i es faria extensible a aportacions d'immobles a societats, com va sostenir la Direcció General de Catalunya en Resolució de 25 d'octubre de 2013 per a la cèdula d'habitabilitat. Queden exceptuats els negocis jurídics a títol gratuït i els celebrats entre comuns.

En resum, s'ha d'exigir el lliurament del certificat d'aptitud en les transmissions oneroses subjectes a aquesta obligació, llevat que concorrin les circumstàncies de l'article 15.2 del Decret 67/2015 o bé hi hagi renúncia expressa de l'adquirent.

Barcelona, 31 de juliol de 2018

## I.5.

# **RESOLUCIÓN JUS/1857/2018, de 30 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Castelló d'Empúries Emilio Mezquita García-Granero contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Roses que suspende la inscripción de una escritura de cese de pareja de hecho y extinción de pacto de supervivencia (DOGC 07/08/2018). EXTINCION DE PACTO DE SUPERVIVENCIA SUJETO A LA LEGISLACIÓN FRANCESA. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO INFORME**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824952&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824952&type=01&language=es_ES)

**SUPUESTO DE HECHO.** El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura en virtud de la cual la titular registral de una finca inscrita por mitades indivisas con su pareja de hecho con pacto de *tontina* declara que ha cesado en la convivencia, por lo que procede la cancelación del pacto con motivo de su extinción. Se adjuntan a la escritura sendas diligencias de notificación en el domicilio en Francia del cotitular registral sin que se obtuviera respuesta. Además, acompaña dos certificados: uno expedido por abogado francés que acredita que la titular está separada y otro expedido por notario francés donde figura que está divorciada. El registrador suspende la inscripción por no constar el consentimiento del cotitular para la cancelación o, en su caso, quedar acreditado el derecho francés por que se admite que el cese de la convivencia provoca la extinción del pacto.

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

**RESOLUCIÓN.** La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas desestima el recurso y confirma la nota. Es destacable que este recurso trae causa del presentado y resuelto por Resolución JUS/126/2018, de 24 de enero, del que se diferencia porque en este caso se incorporan a la escritura los dos certificados acreditativos del estado civil de la interesada.

En primer lugar, en materia de procedimiento, la Dirección General pone de manifiesto que las sucesivas diligencias relativas a la recepción de alegaciones por los interesados no pueden paralizar los plazos de remisión del informe a la Dirección General, toda vez que podría provocar el efecto de que transcurrieran los tres meses previstos por el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y por tanto verse desestimado presuntamente por silencio administrativo. Añade que el que no pueda el registrador incluir en el informe ningún argumento adicional ni estar prevista la contestación a las eventuales alegaciones de los interesados avala que este trámite no paralice sino que se vaya completando y enviando con sucesivas diligencias posteriores a la elevación a la Dirección para la resolución del recurso.

En cuanto al fondo, parte de la inscripción del pacto de supervivencia sobre la finca, constituido con arreglo a la legislación francesa. Considera que los certificados que se acompañan

tienen la eficacia que determine la autoridad judicial pero no acreditan el Derecho francés, que es de aplicación sin que quepa aplicar la excepción de orden público por razón de la ubicación de la finca y que fue invocada por el notario recurrente, puesto que esta excepción es también de apreciación judicial. Por ello, considera aplicable el artículo 9.8 del Código Civil, que el pacto debatido tiene naturaleza sucesoria y que, rigiéndose por la legislación francesa, esta será el que determine el desenvolvimiento de su extinción.

### COMENTARIO.

Es preciso remitirse en cuanto al fondo, al comentario de la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas JUS/126/2018, de 24 de enero <sup>1</sup>.

En lo que respecta al procedimiento, esta Resolución aborda el importante tema de los plazos de elevación del recurso. En primer término, parte del carácter limitado del informe, en línea lo defendido por la Dirección –General reiteradamente, ya el informe es un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos no expresados en su calificación, de conformidad con los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 14 de diciembre de 2010, 29 de febrero de 2012, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017 (fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 11 de abril de 2018), si bien no se trata de un trámite meramente formal, puesto que se pueden ampliar los argumentos en defensa de la nota <sup>2</sup>. Estos preceptos, para el caso de recurso gubernativos presentados en Cataluña ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, hay que ponerlos en conexión con el artículo 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, apartados 5 y 6. En concreto, por lo que respecta al plazo para elevar informe, la Dirección General de Registros y Notariado es partidaria asimismo de entender inexcusable el plazo de cinco días previsto en la legislación hipotecaria, como resulta de las Resoluciones de 13 de julio o 28 de noviembre de 2013. Así, en el fundamento de Derecho primero de la última de las Resoluciones citadas afirma que en la tramitación de los recursos existen dos plazos sucesivos: cinco días hábiles para reformar la calificación o mantenerla; y otros cinco días hábiles para la remisión del expediente al Centro Directivo, sin esperar para ello a recibir los acuses de recibo de las notificaciones efectuadas o los informes a que dicho precepto se refiere. Debe tenerse en cuenta que *si bien es preceptivo solicitar por parte del registrador informe al notario, juez o funcionario autorizante no recurrente, no lo es la emisión del mismo por parte de quien sea requerido para ello. En caso de que los informes se reciban con posterioridad a la elevación del expediente, deberá realizar una remisión complementaria, pero sin paralizar aquélla. El plazo del artículo 327 Ley Hipotecaria es inexcusable, esto es, perentorio y de estricto cumplimiento, sin que se interrumpa por la falta de recepción de los acuses de recibo o de los informes solicitados.* A los argumentos de interpretación añade la Dirección General de Derecho el evitar que se produzcan situaciones de indefensión al transcurrir los tres meses y entenderse desestimado por silencio administrativo negativo.

En cuanto al fondo, el concepto de orden público internacional no es solo de apreciación por parte de las instancias judiciales, sino que el registrador, en su labor calificadora, debe aplicarlo. Ene efecto, a diferencia de lo defendido en esta Resolución, se señala en la Resolución de fecha 20 de julio de 2016 por el Centro Directivo que se ha de tener en cuenta por todos los operadores jurídicos al aplicar la legislación foránea (fundamento de Derecho quinto y sexto). Se basa para ello en la dicción literal del artículo 35 la del Reglamento (U.E.) nº 650 /2012, de 4 de julio,

1. Ver Boletín SERC número 191, enero -febrero 2018, páginas 37-42.

2. Sobre la evolución de la doctrina del Centro Directivo en esta materia, que del carácter meramente formalista o de trámite del informe, pasó a defender el carácter sustantivo de aquel, vid. José Manuel GARCIA GARCÍA. *Código de Legislación Hipotecaria, Inmobiliaria y de Registro Mercantil*. Tomo I, comentarios de pie páginas 624 a 626 Cizur Menor (Navarra), Editorial Thomson-Reuters, 2014.

que contempla la apreciación por autoridades no judiciales del orden público y en los artículos 56,59 y 60 de la Ley 29/2015, de Cooperación Jurídica Internacional. Cuestión distinta es que en el supuesto de hecho planteado no se viera afectado este principio de orden público, al no implicar la aplicación del pacto de supervivencia ni su desenvolvimiento ningún atentado contra los elementos que lo conforman <sup>3</sup>.

Otro aspecto destacable en esta Resolución es que se aplique el artículo 9.8 del Código Civil, que remite a la ley personal del causante, pues si se parte de la consideración de este pacto como de naturaleza sucesoria, cabría haberse planteado la aplicación del Reglamento Europeo 650/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo, pues aunque el artículo 1.2 letra c) excluye *las cuestiones relativas a los regímenes económicos matrimoniales, así como a los regímenes patrimoniales resultantes de las relaciones que la ley aplicable a las mismas considere que tienen efectos comparables al matrimonio*; la naturaleza mortis causa que se defiende en esta Resolución permitiría incluirlo dentro de su ámbito. No obstante, esta afirmación se aparta de lo sostenido por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en Sentencia de 13 de febrero de 2013 <sup>4</sup>. En cualquier caso, descarta la aplicación del artículo 10.5 del Código Civil y no considera que la simple acreditación del estado civil baste para extinguir el pacto, al no acreditarse el contenido del Derecho francés, pues en palabras de la Dirección General la legislación extranjera ha de *probarse en cuanto al sentido el sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia. La complejidad de los ordenamientos jurídicos, en especial cuando responden a tradiciones jurídicas distintas requiere que esta prueba se realice con rigor. No obstante, esto deberá ser examinado en el caso concreto pues hay casos que la prueba documental de un texto y su vigencia será suficiente mientras que en otros se exigirá una prueba más extensa* (Resolución de 16 de junio de 2014, Fundamento de Derecho Segundo a Quinto, por todas). En este caso, además, entraría en juego la salvaguarda del principio de tracto sucesivo (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En resumen, se ha de elevar informe en el plazo de cinco días desde que el registrador decide mantener la calificación, sin esperar a recibir las alegaciones y el pacto de supervivencia se rige por la ley personal del otorgante.

Barcelona, 8 de agosto de 2018

---

3. En cambio, el abuso de derecho sí que queda claramente fuera del ámbito de la calificación, de conformidad con el artículo 18 del a Ley Hipotecaria, como señala esta Resolución, en línea con lo sostenido por el Centro Directivo (así, en materia de acuerdos de juntas de propietarios en régimen de propiedad horizontal, fundamento de Derecho cuarto del a Resolución de 6 de junio de 2016).

4. Sentencia TSJC (Sala Civil y Penal, Sección Única) núm. 3/2003 de 13 febrero. RJ 2003\4576. Ponente: Illmo. Sr. D Lluís Puig i Ferriol, que se ampra en la ubicación sistemática además del pacto citado (el Código de Familia, como el actual Libro II (artículo 231-15 como señala su Preámbulo. Así, también Sentencia Audiencia Provincial Lleida núm. 363/2009 de 20 octubre. AC 2010\561, Ponente: Illma. Sra. Ana Cristina Sainz Pereda.

**I.5.****RESOLUCIÓ JUS/1857/2018, de 30 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Castelló d'Empúries Emilio Mezquita García-Granero contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 2 de Roses que suspèn la inscripció d'una escriptura de cessament de parella de fet i extinció de pacte de supervivència (DOGC 07/08/2018). EXTINCIÓ PACTE DE SUPERVIVÈNCIA SUBJECTE A LA LEGISLACIÓ FRANCESA. RECURS GOVERNATIU: TERMINI INFORME**

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824952&type=01&language=ca\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=824952&type=01&language=ca_ES)

**FETS.** El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura en virtut de la qual la titular registral d'una finca inscrita per meitats indivises amb la seva parella de fet amb pacte de *tontine* declara que ha cessat en la convivència, per la qual cosa cal cancel·lar el pacte per motiu de la seva l'extinció. S'adjunten a l'escriptura unes diligències de notificació en el domicili a França del cotitular registral sense resposta. A més, acompanya dos certificats: un expedit per advocat francès que acredita que la titular està separada i un altre expedit per notari francès on hi consta que és divorciada. El registrador suspèn la inscripció per no constar el consentiment del cotitular per a la cancel·lació o, si escau, per no acreditar el dret francès on s'admet que el cessament de la convivència provoca l'extinció del pacte.

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

**RESOLUCIÓ.** La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques confirma la nota. És destacable que aquest recurs té a veure amb el supòsit de fet que va ser resolt per la Resolució JUS 126/2018, de 24 de gener, del que es diferencia perquè en aquest cas s'incorporen a l'escriptura els dos certificats acreditatius de l'estat civil de la interessada.

En primer lloc, en matèria de procediment, la Direcció considera que les successives diligències relatives a la recepció d'al·legacions pels interessats no poden paraitzar els terminis de remissió de l'informe a la Direcció General, ja que podria provocar l'efecte que transcorreguessin els tres mesos previstos per l'article 327 de la Llei hipotecària, amb la conseqüència de la desestimació presumpta. Afegeix que el que no pugui el registrador incloure en l'informe cap argument addicional ni estar prevista la contestació a les eventuais al·legacions dels interessats avala que aquest tràmit no paralitzi sinó que es vagi completant i enviant amb successives diligències posteriors a l'elevació a la Direcció per a la resolució del recurs.

Pel que fa al fons, part de la inscripció del pacte de supervivència sobre la finca, constituït d'acord amb la legislació francesa. Considera que els certificats que s'acompanyen tenen l'eficàcia que determini l'autoritat judicial però no acrediten el dret francès que és d'aplicació. A més, rebutja que es pugui aplicar l'excepció d'ordre públic per motiu de la situació de la finca a Catalunya invocada pel notari recurrent, tot i que aquesta excepció és també d'apreciació judicial. Per

això, considera aplicable l'article 9.8 del Codi civil i conclou que el pacte debatut té naturalesa successòria i es regeix per la llei francesa. Com a conclusió, aquesta legislació estrangera serà la que determini el desenvolupament de la seva extinció.

### COMENTARI.

Pel que fa al fons, s'ha de fer una remissió al comentari de la Resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques JUS/126/2018, de 24 de gener <sup>1</sup>.

Pel que fa al procediment, aquesta Resolució aborda la qüestió dels terminis d'elevació del recurs. En primer terme, part del caràcter limitat de l'informe, com ara la Direcció General, l'informe és un tràmit en què el registrador no pot afegir nous defectes no expressats en la seva qualificació, de conformitat amb els articles 326 i 327 de la Llei hipotecària i les Resolucions de 14 de desembre de 2010, 29 de febrer de 2012, 16 setembre 2014 i 12 de desembre de 2017 (fonament de dret segon de la Resolució d'11 d'abril de 2018). Ara bé, no es tracta d'un tràmit merament formal, ja que es poden ampliar els arguments en defensa de la nota <sup>2</sup>. Aquests preceptes, per al cas de recurs governatiu presentats a Catalunya davant la Direcció General de Dret, cal posar-los en connexió amb l'article 3 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, apartats 5 i 6. En concret, per la qual que fa al termini per a elevar informe, la Direcció General de Registres i Notariat és partidària així mateix d'entendre inexcusable el termini de cinc dies previst en la legislació hipotecària, com resulta de les Resolucions de 13 de juliol o 28 de novembre de 2013. Així doncs, en el fonament de dret primer de l'última de les Resolucions esmentades afirma que en la tramitació dels recursos hi ha dos terminis successius: cinc dies hàbils per reformar la qualificació o mantenir-la; i cinc dies hàbils per a la remissió de l'expedient al centre directiu, sense esperar per a això a rebre els justificants de recepció de les notificacions efectuades o els informes a què el precepte es refereix. Cal tenir en compte que si bé és preceptiu sol·licitar per part del registrador l'informe al notari, al jutge o al funcionari autoritzant no recurrent, no ho és l'emissió d'aquest per part de qui sigui requerit per a això. En el cas que els informes es rebin amb posterioritat a l'elevació de l'expedient, haurà de realitzar una remissió complementària, però sense paralitzar aquella. El termini de l'article 327 Llei hipotecària és inexcusable, és a dir, peremptori i d'estricta compliment, sense que s'interrompi per la manca de recepció dels justificants de recepció o dels informes sol·licitats. La Direcció General de Dret, a més, entén que amb aquesta interpretació es pot evitar que es produeixin situacions d'indefensió en transcórrer els tres mesos i entendre'l desestimat per silenci administratiu negatiu.

Quant al fons, el concepte d'ordre públic internacional no és només d'apreciació per part de les instàncies judicials, sinó que el registrador, en la seva tasca qualificadora, ha d'aplicar-lo <sup>3</sup>. A diferència del que defensa aquesta Resolució, la Resolució de data 20 de juliol de 2016 del Centre Directiu entén que s'ha de tenir en compte per tots els operadors jurídics en aplicar la legislació forana (fonament de Dret cinquè i sisè). Aquesta posició es fonamenta en la dicció literal de l'article 35 la del Reglament (UE) núm. 650/2012, de 4 de juliol, que preveu l'apreciació per autoritats no judicials de l'ordre públic i en els articles 56,59 i 60 de la Llei 29/2015, de

1. Veure Butlletí SERC número 191, gener-febrer 2018, pàgines 37-42.

2. Sobre l'evolució de la doctrina del Centre Directiu en aquesta matèria, que del caràcter merament formalista o de tràmit de l'informe, va passar a defensar el caràcter substantiu d'aquell, vid. José Manuel GARCIA GARCÍA. Codi de Legislació Hipotecària, Immobiliària i de Registre Mercantil. Tom I, cometaris de peu pàgines 624-626 Cizur Menor (Navarra), Editorial Thomson-Reuters, 2014.

3. En canvi, l'abús de dret queda clarament fora de l'àmbit de la qualificació, de conformitat amb l'article 18 del a Llei hipotecària, com conclou aquesta Resolució, en línia amb la doctrina sostinguda pel Centre Directiu (així, en matèria d'acords de juntes de propietaris en règim de propietat horitzontal, fonament de Dret quart del a Resolució de 6 de juny de 2016).

Cooperació jurídica internacional. Ara bé, una altra cosa és que en el supòsit de fet plantejat no es veïés afectat aquest principi d'ordre públic, en no implicar l'aplicació del pacte de supervivència ni el seu desenvolupament cap atemptat contra els elements que el conformen. Un altre aspecte destacable en aquesta Resolució és que s'apliqui l'article 9.8 del Codi civil, que remet a la llei personal del causant, ja que si aquest pacte es considera de naturalesa successòria, caldria haver-se plantejat l'aplicació del Reglament Europeu 650 / 2012, del Parlament Europeu i del Consell. Malgrat que l'article 1.2 lletra c) del Reglament exclou *les qüestions relatives als règims econòmics matrimonials, així com als règims patrimonials resultants de les relacions que la llei aplicable a les mateixes consideri que tenen efectes comparables al matrimoni*; la naturalesa *mortis causa* que sosté aquesta Resolució permetria incloure-ho dins del seu àmbit. No obstant això, aquesta afirmació s'aparta del que sostingut pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en Sentència de 13 de febrer de 2013 <sup>4</sup>. En qualsevol cas, descarta l'aplicació de l'article 10.5 del Codi Civil i no considera que la simple acreditació de l'estat civil sigui suficient per extingir el pacte, al no acreditar el contingut del Dret francès, ja que en paraules de la Direcció General la legislació estrangera *ha de provar-se pel que fa al sentit el sentit, abast i interpretació actuals atribuïts per la jurisprudència. La complexitat dels ordenaments jurídics, especialment quan responen a tradicions jurídiques diferents requereix que aquesta prova es realitzi amb rigor. No obstant, això ha de ser examinat en el cas concret doncs hi ha casos que la prova documental d'un text i la seva vigència serà suficient mentre que en altres s'exigirà una prova més extensa (Resolució de 16 de juny de 2014, Fonament de Dret Segon a cinquè, per totes)*. En aquest cas, a més, entraria en joc la salvaguarda del principi de tracte successiu (articles 20 i 82 de la Llei hipotecària).

En resum, s'ha d'elevat informe en el termini de cinc dies des que el registrador decideix mantenir la qualificació, sense esperar a rebre les al·legacions i el pacte de supervivència es regeix per la llei personal de l'atorgant.

Barcelona, 8 d'agost de 2018

---

4. Sentència TSJC (sala civil i penal, Secció Única) núm. 3/2003 de 13 febrer. RJ 2003\4576. Ponent: Illmo. Sr D Lluís Puig i Ferriol, que es ampra en la ubicació sistemàtica a més del pacte esmentat (el Codi de Família, com l'actual llibre II (article 231-15 com assenyala el seu Preàmbul. Així, també Sentència Audiència Provincial Lleida núm. 363/2009 de 20 octubre. AC 2010\561, Ponent: Illma. Sra. Ana Cristina Sainz Pereda.



---

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

*A. Basilio Javier Aguirre Fernández*

*B. Pedro Ávila Navarro*

---

## **II.A.**

### **Basilio Javier Aguirre Fernández**

#### **II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018)**

##### **Registro de Tomelloso**

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

Respecto de tal cuestión debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid. entre otras muchas la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) 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). Los asirntos del Registro 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/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9298.pdf>

#### **II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018)**

##### **Registro de San Sebastián de la Gomera**

##### ***HERENCIA: CAUSANTE ALEMÁN***

El causante fallece en 2005, por lo que de acuerdo con el artículo 84 de la norma europea, Reglamento (UE) n.º 650/2012, de 4 de julio, su sucesión se rige por su ley nacional que conforme al artículo 9.8 del Código Civil, es el Derecho alemán. La Registradora considera que no ha sido probado el Derecho alemán en orden a establecer la bondad del certificado sucesorio –Erbschein– como título sucesorio y por tanto su habilidad para fundamentar la partición de herencia formalizada en la escritura pública calificada.

Al igual que la Registradora no ignora el régimen económico subsidiario de primer grado en Alemania –y no requiere al respecto prueba especial, en cuanto inscrito el bien de conformidad con su legislación– no es razonable la exigencia de prueba de Derecho sobre un certificado

sucesorio cuyo alcance e interpretación ha sido tan reiteradamente analizado por este centro directivo, máxime cuando, en forma ciertamente sucinta, el título calificado alude e incorpora los elementos necesarios para su valoración.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9299.pdf>

### II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Sevilla n.º 5**

#### ***PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS Y ALCANCE***

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. Por otro lado, el recurso no puede resolverse apoyándose en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones.

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

La publicidad ha de ser para finalidades de la institución registral. El interés alegado ha de ser conocido, legítimo y directo. Pero el registrador, como ha señalado la Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información.

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; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad del «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; y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las Circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

En los supuestos de ejercicio de acciones judiciales, como pone de manifiesto el recurrente, los tribunales se han inclinado a otorgar preferencia al derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de uso de los medios de prueba a su alcance. En el caso objeto del presente expediente, si bien la concreta relación entre el dato registral solicitado (el precio de las ventas de las fincas) y la pretensión objeto del pleito seguido conectada con el mismo (fijación de la contribución a la pensión alimenticia de la hija común) no figuraba en la solicitud de la certificación presentada en el Registro, sí que constaba en la misma la circunstancia de que el recurrente está interesado en los datos registrales que solicita (precio de las transmisiones inscritas) por razón del procedimiento de divorcio en el que es parte, circunstancia que al entroncar con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva debe entenderse que ampara, conforme a la doctrina antes expuesta, su acceso a tal información.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9301.pdf>

#### II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018)

##### Registro de Mazarrón

#### **DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN A TRAVÉS DEL REGISTRO**

Se plantean por los mismos recurrentes, en relación a la misma finca registral y respecto de una calificación negativa realizada conjuntamente de sendas escrituras, dos recursos en términos idénticos contra la citada calificación. Es doctrina de este Centro Directivo que al tratarse de los mismos recurrentes y existir práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación (máxime en este caso en que la calificación ha sido conjunta respecto de ambos documentos), pueden ser objeto de acumulación y objeto de una sola Resolución.

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.

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. 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. 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. 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.

No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquellas 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), o que se desprendan del propio título inscribible, linden con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres (artículos 15 de la Ley de Costas y 35 y 36 del Reglamento General de Costas).

En el caso de este expediente, el registrador justifica la exigencia de aportación previa del certificado del Servicio de Costas en la sospecha de la posible colindancia de la finca con el dominio público marítimo-terrestre, al hallarse situada en «en zona muy próxima al mar». La formulación por el registrador de la sospecha de colindancia o invasión debe estar fundada sobre datos objetivos que resulten de los documentos presentados o de los asientos del Registro, o de otros datos a que tenga acceso el registrador por razón de su cargo. Y esto es precisamente lo que sucede en el presente caso en el que el dato de que la finca parece lindar con el dominio público marítimo-terrestre resulta de la certificación catastral de la parcela correspondiente con la finca registral objeto de debate incorporada a las escrituras calificadas.

El hecho de que la inmatriculación de la finca, practicada en el año 2006, tuviese lugar bajo la vigencia del artículo 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, sin objeción alguna derivada de una posible invasión del dominio público, y siendo la descripción de la finca contenida en la escritura ahora calificada igual que la contenida en el folio registral, no permite en este caso obviar el obstáculo señalado por el registrador en su calificación. Por un lado, porque la exigencia de aportación de la certificación acreditativa de la no invasión no es privativa ni exclusiva de la inmatriculación de la finca. Y por otro lado, porque, como destaca el registrador en su informe, la información sobre la concreta delimitación perimetral de la finca contenida en el título cuya calificación provoca la presente es mayor y más precisa que la obrante en la inscripción y títulos previos.

Es evidente que cuando la Administración Pública haya cumplido debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad, éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito. Pero la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito (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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9302.pdf>

## II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Carballo

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRABADO SOBRE UN BIEN PRIVATIVO DE UN CÓNYUGE QUE ANTES HABÍA SIDO GANANCIAL POR DEUDAS CONTRAÍDAS POR EL OTRO CÓNYUGE**

Tiene razón la registradora en el informe incorporado a este expediente al negar la posibilidad de practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, apoyada en la jurisprudencia del TS y del TC, 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.

La anotación del embargo trabado sobre bienes privativos de un cónyuge, cuando tales bienes habían sido antes de carácter ganancial, por deudas contraídas por el otro consorte ha sido siempre una cuestión compleja que ha dado lugar a diferentes pronunciamientos de este Centro Directivo. En la actualidad, después de la reforma operada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, esta cuestión se encuentra regulada en el artículo 144.4, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario.

Deben tenerse en cuenta estas premisas esenciales: -No existiendo en nuestro Código Civil una presunción de ganancialidad de las deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales (cfr. artículos 1362 y 1365 del Código Civil), ninguna deuda contraída por un solo cónyuge puede ser reputada ganancial y tratada jurídicamente como tal mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo entablado contra ambos cónyuges; - De los arts. 1333 del CC y 77 de la Ley del Registro Civil, se desprende que para que las capitulaciones matrimoniales, o cualquier otro acto que implique la modificación del régimen económico-matrimonial, surta efectos frente a los acreedores de cualquiera de los cónyuges, será preciso que se hayan inscrito en el Registro Civil, o bien, respecto de cada inmueble en particular, que se haya verificado la inscripción en el Registro de la Propiedad; -No deben tampoco olvidarse las garantías civiles de que gozan los acreedores en el proceso de liquidación de la sociedad de gananciales. En concreto debe citarse el artículo 1401 CC.

Por ello, para practicar la notación en estos casos es preciso: – Que el procedimiento del que resulta el mandamiento que ordena la anotación se haya dirigido contra ambos cónyuges. – Que, aun tratándose de un procedimiento dirigido solo contra el cónyuge deudor, se cumplan los dos requisitos previstos en el artículo 144.4, párrafo segundo, según la interpretación que respecto de los mismos ha mantenido esta Dirección General: que del mandamiento resulte la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y que conste la notificación del embargo al cónyuge titular, antes de que el acto que ha provocado la modificación del régimen económico matrimonial haya producido efectos frente a terceros. Ahora bien, tal y como ha reiterado este Centro Directivo, es preciso que sea ganancial la deuda contraída por el cónyuge deudor bajo la vigencia del régimen económico-matrimonial de sociedad de gananciales, y así sea declarado en juicio declarativo previo entablado contra ambos cónyuges.

## II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Guía de Isora

#### ***PUBLICIDAD FORMAL: NOTA SIMPLE NEGATIVA SOLICITADA POR UN NOTARIO***

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. Por otro lado, el recurso no puede resolverse apoyándose en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones.

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.

A la vista de los anteriores razonamientos es indudable que la solicitud de nota simple realizada por el notario cumple los requisitos del interés legítimo así como el respeto íntegro a la ley en materia de protección de datos. En el presente caso la solicitud del notario cumple plenamente todos los requisitos exigidos. Además, encuentra amparo en el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria. De este precepto se desprende, en su último apartado, que si bien la nota simple tiene por objeto el contenido de los asientos de Registro, nada obsta para que la información solicitada pueda ser de carácter negativo referida a la falta de inscripción de la finca, sin perjuicio del valor puramente informativo que la ley atribuye a la nota simple.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9304.pdf>

## II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Sepúlveda-Riaza

#### ***INMATRICULACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH: POSIBILIDAD DE DISIPAR LAS DUDAS APRECIADAS POR EL REGISTRADOR SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

En la inmatriculación que se pretenda al amparo de los arts. 203 y 205 de la LH, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca. Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 203 –al igual que en el regulado en el artículo 205–, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI.

En el caso de este expediente hay una evidente falta de coincidencia. Es posible, no obstante, prescindir de una representación gráfica cuando la finca a que se refiere carezca de existencia actual por haberse producido una modificación hipotecaria posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca, siempre que ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Sin embargo, en el presente caso no puede estimarse la alegación recurrente ya que de la documentación presentada en el Registro no resulta la descripción de la finca resultante de la agrupación que pretende tener acceso simultáneamente a la inmatriculación.

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso las dudas no se encuentran justificadas a la vista de las circunstancias de hecho que concurren en el presente caso, que resultan del título presentado y de los asientos del registro.

La constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tiene unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma. Resulta por tanto suficientemente acreditada la diferente localización de las fincas, corroborada por la titular que según el registrador resultaría perjudicada, considerando que la referencia catastral es un código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro (artículo 6.3 de la Ley del Catastro Inmobiliario).

La regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa. A pesar de esta previsión de archivo del expediente para los casos en que se albergan dudas por el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9305.pdf>

## II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Cartagena n.º 3

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

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

La expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas. Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el acta de conclusión del expediente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9307.pdf>

## II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Jaén n.º 1**

### **PROPIEDAD HORIZONTAL: REQUISITOS PARA CAMBIO DE USO DE UN PISO O LOCAL**

Esta Dirección General ya expresó en su Resolución de 12 de diciembre de 1986, que no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos de la propiedad horizontal, sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de la interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza, de modo que en las hipótesis no contempladas, será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal. Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (Resolución de 20 de febrero de 1989).

Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. Sentencias citadas en los «Vis-tos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca. En el supuesto que da lugar a la presente no existe causa alguna derivada del régimen de propiedad horizontal que impida la inscripción del cambio de uso solicitado. No consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores.

De la regulación urbanística resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido. De aquí se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. El control administrativo en relación a si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación. La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medi-

das de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Este Centro Directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014 y 13 de mayo, 12 de septiembre y 13 y 30 de noviembre de 2016), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley estatal de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que de hecho, se dé a la edificación. Como resulta del supuesto de hecho, la solicitud de inscripción se fundamenta en la consideración de quedar acreditado, por medio de certificado de técnico, que ha transcurrido el plazo exigido por la norma aplicable para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/09/pdfs/BOE-A-2018-9571.pdf>

## II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Ciudad Real n.º 1

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

Se debate en el presente expediente sobre si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y practicables las consiguientes cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas si en el procedimiento no se ha demandado a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición después de iniciarse el procedimiento, pero antes de expedirse la preceptiva certificación de dominio y cargas.

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

Diferente tratamiento ha de darse a un caso como el que ahora se analiza, en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se ha producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral (en concreto, seis días después) y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto

en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9610.pdf>

## II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Reus n.º 2

#### **RECONOCIMIENTO DE DOMINIO: CAUSA CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: ÁMBITO CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS**

Como cuestión previa, debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma

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. Como ha reiterado la citada Resolución de 13 de junio de 2018, es inscribible el reconocimiento del dominio, como adecuación de la titularidad formal a la realidad, siempre que se otorgue por las únicas partes que deben hacerlo, en tanto que por ellas se reconoce un pacto de fiducia, sin que pueda mantenerse que sea un título carente de causa si en él se exterioriza la relación de representación que hasta ese momento había permanecido reservada.

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, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. En el presente caso es evidente que el reconocimiento de dominio que lleva a cabo un tercero a favor de uno de los cónyuges excede del contenido típico y adecuado del convenio regulador privado como título para acceder al Registro de la Propiedad.

También debe confirmarse el defecto expresado en su calificación por el registrador consistente en la falta de constancia del consentimiento de la titular registral que lleve a cabo el reconocimiento, quien no es parte en el procedimiento de divorcio.

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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9611.pdf>

## II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Corralejo

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

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». 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 los «Vistos»). 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. De lo expuesto, y en los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

Ya no cabe, en modo alguno, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, pues, como ya señaló la citada Resolución de 17 de noviembre de 2015, «deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9612.pdf>

## II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Madrid n.º 4

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LOS CASOS DE DIVISIÓN DE DEPARTAMENTOS INDEPENDIENTES**

El registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

En el caso del presente expediente la discusión versa sobre el título administrativo habilitante exigido a efectos de inscribir la división en cuotas ideales atributivas de derechos de utilización exclusiva realizada sobre un local comercial en régimen de división horizontal, estando el local destinado a uso comercial. No hay duda de que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Serán de plena aplicación las excepciones contenidas en el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por remisión directa del citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, por lo que no será exigible la intervención administrativa en los supuestos siguientes: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Cabe afirmar, no obstante el carácter básico de la normativa citada, que la determinación del concreto título administrativo habilitante exigido para los actos de división o segregación de locales y demás previstos en el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, corresponderá a la legislación autonómica competente. En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida «en todo caso» por el citado artículo 10, esta Dirección General (cfr. Resolución de 26 de octubre de 2017) ha estimado suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división de locales, como puede ser la licencia o, en su caso declaración responsable, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, o cuando el mencionado elemento ya se encuentra autorizado en una licencia de obra u actividad, interpretación apoyada en la propia excepción que ampara el artículo 26.6.a) de la Ley de Suelo, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de ésta, a las ordenanzas locales respectivas.

De acuerdo con la legislación urbanística madrileña, no puede afirmarse que la división o segregación de pisos o locales constituya una actividad sujeta al régimen de comunicación previa o declaración responsable, sino que se trata de un acto que requiere, en todo caso, la obtención de la correspondiente licencia, la cual será tramitada por el procedimiento común a que se refiere la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9614.pdf>

#### II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

Registro de Sagunto n.º 2

**DOCUMENTO PÚBLICO ELECTRÓNICO: REQUISITOS PARA SU ACCESO AL REGISTRO**

Conforme al artículo 326, párrafo segundo, que dispone «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación», el recurso se interpuso en plazo, ya que no ha transcurrido el mes desde el día en que se notificó la de calificación (22 de marzo) hasta el de interposición del recurso que fue el día 28 de marzo de 2018.

En relación con el fondo del asunto, debe recordarse que los requisitos formales a efectos de inscripción que se exigen en los documentos administrativos electrónicos vienen recogidos en el artículo 112.5 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. El registrador debe calificar si el órgano de recaudación competente ha expedido efectivamente el mandamiento de embargo con sujeción a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y tributaria, y si el mandamiento ha sido expedido con las formas y solemnidades prescritas por las leyes.

Concretamente en el ámbito de la Diputación de Valencia existe un Convenio de Colaboración entre el Colegio de Registradores y aquella en el que su disposición quinta permite la presentación de documentos anotables o inscribibles en los registros expedidos por la Diputación por medios electrónicos con firma reconocida.

Por lo expuesto, y según resulta del propio expediente, el defecto no puede confirmarse, toda vez que el documento presentado telemáticamente está firmado electrónicamente y entre los datos incorporados en el «XML» se encuentran datos del presentante, del ordenante y del funcionario que actúa en representación del ordenante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9616.pdf>

## II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Sagunto n.º 2

#### **DOCUMENTO PÚBLICO ELECTRÓNICO: REQUISITOS PARA SU ACCESO AL REGISTRO**

Conforme al artículo 326, párrafo segundo, que dispone «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación», el recurso se interpuso en plazo, ya que no ha transcurrido el mes desde el día en que se notificó la de calificación (22 de marzo) hasta el de interposición del recurso que fue el día 28 de marzo de 2018.

En relación con el fondo del asunto, debe recordarse que los requisitos formales a efectos de inscripción que se exigen en los documentos administrativos electrónicos vienen recogidos en el artículo 112.5 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. El registrador debe calificar si el órgano de recaudación competente ha expedido efectivamente el mandamiento de embargo con sujeción a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y tributaria, y si el mandamiento ha sido expedido con las formas y solemnidades prescritas por las leyes.

Concretamente en el ámbito de la Diputación de Valencia existe un Convenio de Colaboración entre el Colegio de Registradores y aquella en el que su disposición quinta permite la presentación de documentos anotables o inscribibles en los registros expedidos por la Diputación por medios electrónicos con firma reconocida.

Por lo expuesto, y según resulta del propio expediente, el defecto no puede confirmarse, toda vez que el documento presentado telemáticamente está firmado electrónicamente y entre

los datos incorporados en el «XML» se encuentran datos del presentante, del ordenante y del funcionario que actúa en representación del ordenante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9617.pdf>

#### II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Sagunto n.º 2**

##### **DOCUMENTO PÚBLICO ELECTRÓNICO: REQUISITOS PARA SU ACCESO AL REGISTRO**

Conforme al artículo 326, párrafo segundo, que dispone «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación», el recurso se interpuso en plazo, ya que no ha transcurrido el mes desde el día en que se notificó la de calificación (22 de marzo) hasta el de interposición del recurso que fue el día 28 de marzo de 2018.

En relación con el fondo del asunto, debe recordarse que los requisitos formales a efectos de inscripción que se exigen en los documentos administrativos electrónicos vienen recogidos en el artículo 112.5 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. El registrador debe calificar si el órgano de recaudación competente ha expedido efectivamente el mandamiento de embargo con sujeción a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y tributaria, y si el mandamiento ha sido expedido con las formas y solemnidades prescritas por las leyes.

Concretamente en el ámbito de la Diputación de Valencia existe un Convenio de Colaboración entre el Colegio de Registradores y aquélla en el que su disposición quinta permite la presentación de documentos anotables o inscribibles en los registros expedidos por la Diputación por medios electrónicos con firma reconocida.

Por lo expuesto, y según resulta del propio expediente, el defecto no puede confirmarse, toda vez que el documento presentado telemáticamente está firmado electrónicamente y entre los datos incorporados en el «XML» se encuentran datos del presentante, del ordenante y del funcionario que actúa en representación del ordenante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9618.pdf>

#### II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Jijona**

##### **UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: INTERPRETACIÓN DEL ART. 80 DEL RD 1093/1997**

En el presente caso, la recurrente no especifica cual es el supuesto de excepción de entre los previstos en la legislación de unidades mínimas de cultivo es al que se acoge. Lo que alega como motivo esencial de su recurso es que, a su juicio, dado que han transcurrido más de cuatro meses

desde la fecha de la comunicación remitida por el Registro a la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural sin que haya recaído resolución expresa por parte de dicho organismo administrativo declarando la nulidad de la segregación, la registradora en cumplimiento del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 debió proceder a la inscripción solicitada. Este primer argumento impugnativo, sin embargo, no puede prosperar. La cronología de fechas es la siguiente: el día 10 de noviembre de 2017 el Registro remite a la Conselleria la comunicación prevista en el citado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, comunicación que se recibe en destino el 15 inmediato siguiente. Por su parte, el escrito de contestación de la Conselleria fechado el día 15 de febrero de 2018 se recibe en el Registro el día 23 del mismo mes. La calificación negativa se extiende el día 9 de marzo de 2018, fecha en la que, por tanto, no había transcurrido todavía el mencionado plazo de cuatro meses.

En estos casos de remisión a la Consejería, interpretado correctamente el art. 80 del RD 1093/97, el asiento de presentación quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión, es decir, por un plazo superior a los cuatro meses a que se refiere el artículo 80, con objeto de cubrir el plazo posterior de calificación y, en su caso, despacho (éste sí conforme a lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria) que comenzará de nuevo al término del reiterado plazo de cuatro meses (si no hubo contestación por parte de la Administración) o desde la aportación del correspondiente documento administrativo declarando la existencia en el supuesto de hecho de una causa de excepción, de entre las previstas legalmente, o la nulidad de la segregación o división.

Alega igualmente la recurrente que en el presente caso la interesada obtuvo del Ayuntamiento, como Administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación. Ahora bien, el supuesto de hecho objeto del presente expediente no es el de una parcelación urbanística, por lo que la licencia de segregación no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues éstas se rigen por la legislación agraria y concretamente por la normativa de unidades mínimas de cultivo.

Como ha destacado la doctrina, los criterios y normas contenidos en los artículos 79 (respecto del peligro de formación de nuevos núcleos de población) y 80 (respecto del riesgo de fraccionamiento excesivo del suelo agrario) son compatibles, no tienen carácter alternativo y pueden coexistir en determinados supuestos en que concurra el doble riesgo señalado. Por ello el apartado 2 del citado artículo 79 dispone que «si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas», añadiendo a continuación «todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80». En definitiva, como ya indicó la citada Resolución de 27 de noviembre de 2012, en relación con la segregación de «fincas discontinuas», no puede interpretarse el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 en forma que permita obviar los límites y exigencias derivados de los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995 en dichos casos, pues «no pueden obviarse estos preceptos entendiéndose que el artículo 80 no sería aplicable a la segregación de una finca discontinua compuesta de parcelas inferiores a la unidad mínima».

La mención que se hace en el citado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 (norma, por tanto, meramente reglamentaria y necesariamente subordinada a la ley) sobre atribución de competencias a órganos administrativos para dictar resoluciones declarativas de la nulidad de actos civiles (de segregación o división de terrenos de propiedad privada) debe entenderse en sus justos límites. En este sentido es la ley la que declara nulo y sin efecto alguno el acto o contrato que realiza el fraccionamiento prohibido (infringiendo la unidad mínima de cultivo), y que esta nulidad no responde a la falta de elementos esenciales del negocio, sino a la vulneración de una prohibición legal expresa (cfr. artículo 6.3 del Código Civil). Ahora bien, la apreciación de la concurrencia de este supuesto de hecho depende de circunstancias fácticas extradocumentales. El hecho de que estos elementos

dependan de factores cuya apreciación en la práctica pueda requerir la intervención y valoración de técnicos y el examen de circunstancias factuales es lo que justifica que, dependiendo la validez civil del acto de tales factores, el reiterado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 articulse como fórmula para resolver el problema de la calificación de tales títulos.

Los citados artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995 son preceptos de aplicación plena en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, y se aplicarán en defecto de las normas civiles, forales o especiales, allí donde existan, dictadas por las Comunidades Autónomas de acuerdo con sus competencias estatutarias en materia de Derecho Civil.

Las hipótesis que resultan de la norma son: a) en el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el registrador denegará la inscripción; b) si la Administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el registrador practicará los asientos solicitados, y c) pero hay también una tercera hipótesis, con resultado igualmente favorable a la inscripción, que consiste literalmente en lo siguiente: «En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión». La norma está sincopada faltándole un elemento integrador del supuesto de hecho a que se refiere, debiendo entenderse por el contexto que dicha norma ha de leerse como si dijera «en el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión de la comunicación por el registrador sin emitir contestación».

En definitiva, la registradora actuó correctamente haciendo aplicación del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997. Y si la Comunidad Autónoma de Valencia, a través de sus órganos competentes, afirma en dos informes emitidos ambos en plazo que no puede hacer un pronunciamiento favorable a la viabilidad legal de la segregación por falta de elementos documentales y probatorios que permitan apreciar la concurrencia de una causa legal de excepción a la prohibición legal de fraccionamiento por debajo de la unidad mínima de cultivo (y sin que tampoco pueda considerarse la finca de cultivo de regadío), sin que por tanto le resulte imputable a tal Administración ninguna pasividad o negligencia en su actuación, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de los actos y decisiones de la Comunidad Autónoma, o de la posibilidad de comparecer ante tal Administración aportando los documentos requeridos a fin acreditar la concurrencia de uno de los supuestos de excepción a tal prohibición, que de fundamento a la apreciación de la licitud del objeto de la segregación documentada y, por tanto, a la validez civil del acto jurídico, requisito necesario para su inscripción registral, conforme al principio de legalidad que rige en el ámbito del Registro de la Propiedad (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9619.pdf>

## II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO 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; mien-

tras 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/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9620.pdf>

## II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Madrid n.º 29

#### *ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD*

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

tección 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.

De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.ª del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación. Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste a los adquirentes de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9621.pdf>

## II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Benidorm n.º 2

#### **ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

Con base en el carácter dispositivo del artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la posibilidad de excluir el derecho de adquisición preferente en los arrendamientos para uso distinto de vivienda está fuera de toda duda, cualquiera que sea su duración, incluso los de duración

inferior a cinco años. En síntesis, en los arrendamientos de locales de negocio cabe que las partes excluyan este derecho cualquiera que sea la duración del contrato.

Son trasladables a este expediente las consideraciones que se hacían en las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de enero y 11 de julio de 2016 y al afirmarse que la protección de los derechos del arrendatario aconseja ahora un plus de diligencia mediante la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro como forma de hacer oponible su contrato frente a tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Si se admite a efectos de inscripción como suficiente la manifestación del vendedor de que la finca está o no arrendada o la identidad del arrendatario, no hay razón alguna para que la validez de dicha manifestación no se extienda a otros elementos del contrato como es la existencia o no de los derechos de adquisición preferente. En el presente caso, debe entenderse realizada la manifestación del vendedor sobre tal extremo al expresar que en el referido contrato de arrendamiento «no se estableció el derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10157.pdf>

## II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Jaén n.º 1**

### ***BIENES GANANCIALES: CARÁCTER GANANCIAL DEL DERECHO HEREDITARIO ADQUIRIDO POR CESIÓN ONEROSA***

Tiene reiteradamente declarado este Centro (cfr. Resoluciones de 22 de febrero de 1943 y 6 de abril de 1962, entre otras) que la adjudicación hecha a uno de los herederos con la obligación de compensar en metálico a los demás por razón del exceso de valor de lo adjudicado en relación con el de su cuota hereditaria no implica enajenación; tal adjudicación no envuelve una transmisión de dominio de unos herederos a otros, sino directamente del causante al adjudicatario, con la eficacia declarativa de toda partición y con los efectos civiles e hipotecarios que le son propios.

No obstante, en el presente caso en la adjudicación del bien hereditario interviene el cesionario de derechos hereditarios de uno de los hermanos. Y de estos derechos adquiridos a título oneroso constante matrimonio en régimen de gananciales debe aplicarse la presunción de ganancialidad que con carácter «*iuris tantum*» establece el artículo 1361 del Código Civil. Por ello es imprescindible el consentimiento del cónyuge de quien comparece en la escritura no sólo en su condición de heredero, sino también como cesionario a título oneroso de tales derechos hereditarios.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10158.pdf>

## II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Getafe n.º 1**

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

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).

Como ya ha sostenido en otras ocasiones esta Dirección General, los contratos, una vez celebrados, solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos. En aquellas escrituras en que se reconoce la existencia de un acto o contrato anterior (artículo 1224 del Código Civil), el evidente valor reconocitivo de la existencia y contenido del negocio que comportan y la autenticidad que con aquel reconocimiento adquieren, requiere, que, tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurren al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1261.1.o y 1262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. artículo 1225).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10159.pdf>

## II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Madrid n.º 12

#### **CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN REALIZADA SOBRE LA BASE DE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL NO FIRME QUE DECLARA LA TERMINACIÓN DEL CONCURSO**

El Registro de la Propiedad está para dar publicidad a la situación de concurso, sus diferentes fases y las consecuencias asociadas a cada una, pero no se configura como una realidad autónoma que genere sus propios efectos de modo independiente. El concurso de acreedores busca y necesita esa publicidad, pero esa publicidad no puede desconocer, y menos alterar, la realidad de aquello que debe ser publicado. Dicho de forma escueta, es el Registro de la Propiedad el que se debe adaptar al concurso de acreedores, no al revés.

El procedimiento registral, tal y como viene contemplado en nuestro ordenamiento, tiene por finalidad poner de manifiesto ante el registrador la pertinencia de alterar el contenido del Registro mediante la aportación de la documentación legalmente prevista de la que resulte la concurrencia de la causa que así lo justifique por estar igualmente prevista en el ordenamiento (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria). De aquí que el registrador deba rechazar la alteración del contenido del Registro si no se le aporta la documentación legalmente prevista o si la misma no recoge la causa que así lo justifique (artículo 18 en relación al artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

De conformidad con artículo 178.1 de la Ley Concursal, desde la conclusión del concurso cesan las limitaciones sobre las facultades de administración y disposición del deudor, y según resulta «a contrario» del artículo 38.4, en relación con artículo 181 de la Ley Concursal, igualmente cesa el administrador concursal, y así ocurre con eficacia inmediata, sin que la interposición del recurso tenga como regla efectos suspensivos. Lo anterior no impide que continúe la constancia registral de la situación de concurso hasta que alcance firmeza la resolución judicial, sin que ello implique concurrencia alguna de dos situaciones jurídicas aparentemente contradictorias en el Registro de la Propiedad. Lejos de ello, al informar al actual y futuros adquirentes de la falta de

firmeza de la resolución judicial que declaró la conclusión del concurso, estos quedan advertidos del estado claudicante de su derecho. La situación presenta cierta semejanza con la de los actos dispositivos posteriores a la aprobación del convenio que infringen las medidas impuestas en el mismo.

Los terceros quedan advertidos de la eventual restitución del estado concursal en caso de revocación de la resolución que ha declarado la conclusión del concurso. Qué consecuencias deba tener esa restitución, es algo que sólo puede decidir el juez, y en todo caso su decisión contaría con la garantía de efectividad que proporciona la publicidad registral de la situación de concurso aún no cancelada por la referida falta de firmeza. Pero la registradora de la Propiedad no puede anticipar el contenido de una hipotética decisión judicial cuyo contenido lógicamente se desconoce.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10161.pdf>

## II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Madrid n.º 12

#### **CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN REALIZADA SOBRE LA BASE DE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL NO FIRME QUE DECLARA LA TERMINACIÓN DEL CONCURSO**

El Registro de la Propiedad está para dar publicidad a la situación de concurso, sus diferentes fases y las consecuencias asociadas a cada una, pero no se configura como una realidad autónoma que genere sus propios efectos de modo independiente. El concurso de acreedores busca y necesita esa publicidad, pero esa publicidad no puede desconocer, y menos alterar, la realidad de aquello que debe ser publicado. Dicho de forma escueta, es el Registro de la Propiedad el que se debe adaptar al concurso de acreedores, no al revés.

El procedimiento registral, tal y como viene contemplado en nuestro ordenamiento, tiene por finalidad poner de manifiesto ante el registrador la pertinencia de alterar el contenido del Registro mediante la aportación de la documentación legalmente prevista de la que resulte la concurrencia de la causa que así lo justifique por estar igualmente prevista en el ordenamiento (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria). De aquí que el registrador deba rechazar la alteración del contenido del Registro si no se le aporta la documentación legalmente prevista o si la misma no recoge la causa que así lo justifique (artículo 18 en relación al artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

De conformidad con artículo 178.1 de la Ley Concursal, desde la conclusión del concurso cesan las limitaciones sobre las facultades de administración y disposición del deudor, y según resulta «a contrario» del artículo 38.4, en relación con artículo 181 de la Ley Concursal, igualmente cesa el administrador concursal, y así ocurre con eficacia inmediata, sin que la interposición del recurso tenga como regla efectos suspensivos. Lo anterior no impide que continúe la constancia registral de la situación de concurso hasta que alcance firmeza la resolución judicial, sin que ello implique concurrencia alguna de dos situaciones jurídicas aparentemente contradictorias en el Registro de la Propiedad. Lejos de ello, al informar al actual y futuros adquirentes de la falta de firmeza de la resolución judicial que declaró la conclusión del concurso, estos quedan advertidos del estado claudicante de su derecho. La situación presenta cierta semejanza con la de los actos

dispositivos posteriores a la aprobación del convenio que infringen las medidas impuestas en el mismo.

Los terceros quedan advertidos de la eventual restitución del estado concursal en caso de revocación de la resolución que ha declarado la conclusión del concurso. Qué consecuencias deba tener esa restitución, es algo que sólo puede decidir el juez, y en todo caso su decisión contaría con la garantía de efectividad que proporciona la publicidad registral de la situación de concurso aún no cancelada por la referida falta de firmeza. Pero la registradora de la Propiedad no puede anticipar el contenido de una hipotética decisión judicial cuyo contenido lógicamente se desconoce.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10162.pdf>

## II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Madrid n.º 12

#### **CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN REALIZADA SOBRE LA BASE DE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL NO FIRME QUE DECLARA LA TERMINACIÓN DEL CONCURSO**

El Registro de la Propiedad está para dar publicidad a la situación de concurso, sus diferentes fases y las consecuencias asociadas a cada una, pero no se configura como una realidad autónoma que genere sus propios efectos de modo independiente. El concurso de acreedores busca y necesita esa publicidad, pero esa publicidad no puede desconocer, y menos alterar, la realidad de aquello que debe ser publicado. Dicho de forma escueta, es el Registro de la Propiedad el que se debe adaptar al concurso de acreedores, no al revés.

El procedimiento registral, tal y como viene contemplado en nuestro ordenamiento, tiene por finalidad poner de manifiesto ante el registrador la pertinencia de alterar el contenido del Registro mediante la aportación de la documentación legalmente prevista de la que resulte la concurrencia de la causa que así lo justifique por estar igualmente prevista en el ordenamiento (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria). De aquí que el registrador deba rechazar la alteración del contenido del Registro si no se le aporta la documentación legalmente prevista o si la misma no recoge la causa que así lo justifique (artículo 18 en relación al artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

De conformidad con artículo 178.1 de la Ley Concursal, desde la conclusión del concurso cesan las limitaciones sobre las facultades de administración y disposición del deudor, y según resulta «a contrario» del artículo 38.4, en relación con artículo 181 de la Ley Concursal, igualmente cesa el administrador concursal, y así ocurre con eficacia inmediata, sin que la interposición del recurso tenga como regla efectos suspensivos. Lo anterior no impide que continúe la constancia registral de la situación de concurso hasta que alcance firmeza la resolución judicial, sin que ello implique concurrencia alguna de dos situaciones jurídicas aparentemente contradictorias en el Registro de la Propiedad. Lejos de ello, al informar al actual y futuros adquirentes de la falta de firmeza de la resolución judicial que declaró la conclusión del concurso, estos quedan advertidos del estado claudicante de su derecho. La situación presenta cierta semejanza con la de los actos dispositivos posteriores a la aprobación del convenio que infringen las medidas impuestas en el mismo.

Los terceros quedan advertidos de la eventual restitución del estado concursal en caso de revocación de la resolución que ha declarado la conclusión del concurso. Qué consecuencias deba tener esa restitución, es algo que sólo puede decidir el juez, y en todo caso su decisión contaría con la garantía de efectividad que proporciona la publicidad registral de la situación de concurso aún no cancelada por la referida falta de firmeza. Pero la registradora de la Propiedad no puede anticipar el contenido de una hipotética decisión judicial cuyo contenido lógicamente se desconoce.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10163.pdf>

## II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Oviedo n.º 3

#### *LEGADO: NECESIDAD DE ENTREGA*

El artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. las Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009 y 4 de julio de 2014) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos –lo que en este caso no acontece–, al pago de las legítimas. La dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores. No cabe entender, como pretende la recurrente, que, al no haber persona autorizada para realizar la entrega, cabría la actuación unilateral de la entidad legataria, para la toma de posesión y ulterior inscripción registral del legado que sea de cosa específica y determinada propia del testador.

Para recapitular, cabe afirmar que fuera de los casos en que el legatario fuera ya poseedor –se entiende posesión al tiempo de la apertura de la sucesión– tan sólo sería admisible la toma de posesión por el mismo si, no existiendo legitimarios, el testador le hubiera facultado expresamente para ello (primero de los supuestos contemplados en el artículo 81 del Reglamento Hipotecario), posibilidad que no se da en el supuesto de hecho de este expediente, al no haber previsión testamentaria de la causante sobre tal extremo.

A estos efectos sería una solución la acreditación de la notoriedad del hecho de la posesión mediante al acta regulada en el artículo 209 del Reglamento Notarial, que tiene por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica. Para esto, la ley habilita cuantas garantías juzgue necesarias el notario a los efectos de comprobar, determinar y acreditar de una forma efectiva la notoriedad de un hecho. Con este documento, se acreditaría la posesión continuada del local en el concepto que corresponda y fuera suficiente para entender que la entidad legataria se halla en posesión de la cosa legada y no es necesaria su entrega.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10164.pdf>

## II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

## Registro de Cieza n.º 2

**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 1000.1º del Código Civil).

## II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Móstoles n.º 4

#### **HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO**

La sustitución y el derecho de representación, si bien desarrollan una función semejante, se desenvuelven en ámbitos totalmente distintos. La sustitución es una institución propia de la sucesión testada. Por el contrario, el derecho de representación constituye una excepción al principio de proximidad en grado (artículo 921) propio de la sucesión intestada, lo que supone necesariamente una ausencia de voluntad del causante a la hora de regular su sucesión (artículo 658), y está limitado a determinados parientes del causante y únicamente tiene lugar en los casos previstos en el artículo 924, excluyéndose la renuncia (artículos 923 y 929).

Ciertamente, no hay duda de que el testador, en ejercicio de su libertad de testar, puede someter su sucesión al derecho de representación del artículo 924. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas, Resolución de 29 de junio de 2015), que del art. 675 CC 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; 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.

Centrados en el presente supuesto, resulta indubitado que el testador ha previsto un segundo llamamiento para el caso de que el primero resulte ineficaz. Ciertamente cuando el testador instituye herederos u ordena el legado «con derecho de representación en favor de sus respectivos descendientes», está determinando en primer lugar que tales descendientes serán herederos o legatarios exclusivamente por las causas por las que procede el derecho de representación en la sucesión intestada, esto es para los casos de premoriencia y los de desheredación o incapacidad para suceder excluyéndose la renuncia (ex artículo 929 del Código Civil); y en segundo lugar, a quiénes ha de favorecer el segundo llamamiento, es decir a los que son llamados por representación en la sucesión intestada. Además, es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10166.pdf>

## II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

### Registro de San Sebastián n.º 1

#### **DERECHO FORAL VASCO: SITUACIÓN DE LOS LEGITIMARIOS E INTREPRETACIÓN DEL TESTAMENTO**

Como cuestión previa hay que recordar que este Centro Directivo ha admitido (Resoluciones de 26 de noviembre de 2016 y 7 de febrero de 2017) que una vez subsanados los defectos, cabe el recurso posterior. Como ha dicho este Centro Directivo en las resoluciones citadas, las sucesiones causadas después de la entrada en vigor de la Ley vasca 5/2015, se regirán por sus disposiciones aunque el testamento se otorgara antes.

Centrados en el presente supuesto, a la luz de los arts. 48 y 49 de la Ley de Derecho Civil Vasco, no ha existido preterición pues se ha llamado a los legitimarios en sus derechos de legítima estricta por vía de legado; no ha habido un apartamiento expreso. Sólo queda determinar si ha habido un apartamiento tácito o no. En el presente supuesto no se ha producido una manifestación formal de apartamiento. Aunque la omisión de apartamiento equivale al apartamiento tácito y la preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso, equivale al apartamiento tácito, hay que concluir en que al producirse un llamamiento por vía de legado, tampoco hay preterición ni apartamiento tácito por omisión.

La cuestión es cómo se interpreta este testamento en el que la testadora después de dejar a sus hijas lo que por legítima les corresponda, a continuación instituye herederas a sus otras dos hijos y a dos nietas en diez doceavas partes de la herencia. La calificación registral sólo debe atenerse al tenor literal del testamento. La interpretación según la cual la institución hereditaria en diez doceavas partes pretende dejar vacantes –las otras dos doceavas partes– respecto de las cuales se abriría la sucesión intestada, es una interpretación absurda puesto que no es creíble que la voluntad de un testador sea la de abrir su sucesión intestada salvo que así lo exprese claramente; por lo tanto, debe concluirse que la voluntad de la testadora fue que en esas dos partes indivisas restantes sucediesen las legatarias de legítima, y por ello no se dispone en el testamento de las mismas. Así pues es necesaria su comparecencia en la escritura de partición, como posteriormente ha ocurrido para obtener su inscripción.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10167.pdf>

## II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Santoña

#### **DERECHO FORAL VASCO: APARTAMIENTO DE LOS LEGITIMARIOS**

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadoras de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. También como cuestión previa, hay que recordar que en el recurso pueden tenerse en cuenta solo los documentos presentados en el Registro en tiempo y forma –en el momento de la calificación– de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria

En el ámbito de regulación de Derecho civil común, los descendientes del hijo desheredado ocuparían su lugar en cuanto a la legítima conforme a lo dispuesto por el artículo 857 del Código Civil, y en esto está basada la calificación negativa. La falta de descendientes legitimarios es fundamental para admitir la mera instancia de la heredera única a los efectos de obtener la inscripción.

Pero ocurre que, en este expediente, el causante es aforado vasco, de manera que habiéndose producido la apertura de la sucesión el 31 de mayo de 2016, esto es tras la entrada en vigor de la Ley 5/2005. Centrados en el presente supuesto, en su testamento –otorgado dos días antes de la entrada en vigor de la nueva ley–, establece el testador lo siguiente: «Aparta y excluye de su herencia a sus demás parientes no llamados a ella, conforme establece la legislación Foral Vizcaína». Por tanto, se han tomado todas las prevenciones jurídicas admi-

tidas por la ley para excluir a un legitimario o al menos reducirlo a sus mínimos derechos. En consecuencia, conforme a la Ley de Derecho Civil Vasco -vigente al tiempo de la apertura de la sucesión- se ha producido indudablemente un apartamiento de los restantes descendientes en la legítima.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10168.pdf>

## II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

### Registro de Arteixo

#### **BASE GRÁFICA: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

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.

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. Por el contrario, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, 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. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento.

También es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 1 de julio de 2016) que es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria (o para hacer constar excesos de cabida superiores al 10%, como es el caso de este expediente) en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro.

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

Es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos 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. En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión.

La ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento de Arteixo a la inscripción de la representación gráfica solicitada, unida la circunstancia de la existencia de una sentencia, dictada en juicio declarativo, que tuvo a la vista la registradora en el momento de emitir su calificación, que declara la propiedad del pretendido camino a favor del titular registral de la finca objeto del expediente, excluyen cualquier duda acerca de una posible invasión del dominio público.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10169.pdf>

## II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Motril n.º 2**

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

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.

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.

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

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación, en particular, en cuanto a la correspondencia de la referencia catastral y su representación gráfica con la finca registral, dado que esta referencia catastral consta ya con anterioridad asignada a otra finca registral colindante, a lo que cabe añadir la oposición expresa del titular de esta finca colindante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10170.pdf>

## II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Marbella n.º 2**

### ***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PRORROGADAS ANTES DE LA LEY 1/2000 HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD***

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

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

En cuanto a la hipoteca, cuya cancelación por caducidad también se solicita por la ahora recurrente, consta que la misma se formalizó por plazo de 10 años, en escritura otorgada el día 20 de junio de 1989, por lo que el último pago debió efectuarse el día 20 de junio de 1999, y es a partir de esa fecha cuando han de computarse los 20 años, conforme a los artículos 1964 del Código Civil y 82 de la Ley Hipotecaria («contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad») a los que ha de añadirse un año más, dada la expresión del artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca». En el presente caso, si bien consta la iniciación de la ejecución, no se ha producido la ejecución de la misma con adjudicación de la finca. Por lo tanto, no ha habido vencimiento anticipado y el plazo concluirá el día 20 de junio de 2020.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10444.pdf>

## II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Sevilla n.º 10**

### ***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE***

Conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre las resoluciones judiciales, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a

quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española y 100 del RH).

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

Siguiendo un criterio similar al que se sostuvo por esta Dirección General en su Resolución de 25 de abril de 2017, ha de sostenerse que la necesidad del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y tiene que limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico. Por tanto, habiéndose demandado y citado personalmente a doña T. M. J., y teniendo esta la condición, además de deudora personal, de posible llamada a la herencia de don J. J. P. en calidad de heredera intestada, no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la inscripción del decreto de adjudicación y de las cancelaciones ordenadas por el correspondiente mandamiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10445.pdf>

## II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

### **Registro de Villacarriedo**

#### ***TUTOR: ACTOS SOMETIDOS A AUTORIZACIÓN JUDICIAL***

Para determinados actos y contratos el Código Civil contempla un elenco de excepciones al modelo general de actuación del tutor. Son los supuestos del artículo 271, en los cuales la intervención del juez se materializa mediante la autorización del acto; y los casos a los que hace referencia el artículo 272, para los que el legislador opta por aplazar el control y requiere la aprobación judicial. Especialmente controvertida ha sido la cuestión de los efectos que la falta de autorización judicial, cuando esta es preceptiva, tiene sobre el acto celebrado por el tutor. En este sentido, una reciente Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 10 de enero de 2018, descartando la idea de la nulidad radical, y superando el criterio de asimilación a los supuestos de actuación del apoderado sin poder suficiente (artículo 1259 del Código Civil), se inclina por la tesis de la anulabilidad.

Es, por tanto, evidente la especial trascendencia que la autorización judicial tiene respecto a la plena validez de los actos realizados por el tutor en los casos recogidos en el artículo 271 del Código Civil. Por ello, dados los reforzados efectos que la inscripción añade a las titularidades inscritas, no deban acceder al Registro titularidades que puedan estar amenazadas de algún tipo de posible ineficacia. Consecuentemente, tratándose de una enajenación de bienes inmuebles del

tutelado realizada por el tutor, debe el registrador comprobar que el acto se ajusta a los términos de la preceptiva autorización judicial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10446.pdf>

## II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Talavera de la Reina n.º 2**

### **REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU INCORPORACIÓN AL REGISTRO**

Primeramente debe hacerse referencia a la obligación de aportación de la referencia catastral, toda vez que se expresa por el registrador la falta de cumplimiento de esta exigencia legal. Conforme a los arts. 43 a 45 de la Ley del Catastro en el presente caso la actuación del registrador ha sido correcta al advertir en la nota de despacho el incumplimiento de la obligación de aportar una referencia catastral coincidente en los términos del citado artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, ya que dicha actuación se ajusta a lo dispuesto en los preceptos citados.

En el presente caso se emite una nota de despacho, con una sucinta motivación jurídica, en la que se indica que no se tiene por cumplida la obligación de aportación de la referencia catastral, al existir dudas de identidad de la finca. Por tanto no cabe sino concluir que la actuación registral enjuiciada no es en sentido estricto una calificación sujeta a las reglas generales que permiten que sea objeto de recurso, actuación por otra parte, que es plenamente correcta al estar amparada por los artículos 43, 44 y 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según se ha expuesto en el fundamento anterior.

Como ya ha advertido esta Dirección General, para que puedan acceder al Registro los datos identificativos de la parcela catastral, la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título debe ser calificada por el registrador (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2016). No sólo ha de atenderse a la superficie sino también a los restantes datos descriptivos de la finca a los efectos de valorar la correspondencia de la finca con la parcela catastral, dicha correspondencia no se aprecia en el presente caso. Por ello, hay que concluir que la actuación del registrador ha sido correcta al advertir en la nota de despacho la falta de incorporación de la referencia catastral en los términos indicados por la legislación aplicable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10447.pdf>

## II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Villacarriedo**

### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE**

Conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre las resoluciones

judiciales, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española y 100 del RH).

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

En el presente caso, el procedimiento se ha seguido con los desconocidos herederos de los titulares registrales de las participaciones indivisas cuya titularidad reclama el demandante haber adquirido por prescripción. Ninguna persona concreta ha sido identificada ni citada personalmente como heredera presunta de dichos causantes. Tampoco se ha procedido al nombramiento de un administrador judicial que represente los intereses de la herencia yacente. Por todo ello, de conformidad con la doctrina expuesta en los anteriores apartados, procede confirmar el defecto impugnado.

A este respecto, no puede tenerse en consideración la providencia de fecha 2 de mayo de 2018 remitida por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Medio Cudeyo, en la que, dentro del trámite de alegaciones que prevé el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en la tramitación del recurso. Se trata de una copia en papel de dicha providencia firmada electrónicamente, pero que incorpora un código seguro de verificación cuyo documento original, según informa el registrador, no se ha podido verificar por errores técnicos (pues al introducir dicho código surge un mensaje de: «error en la descarga»), y el documento remitido al Registro incorpora un código seguro de verificación que no permite comprobar por el registrador la autenticidad e integridad de aquél en la sede electrónica correspondiente, no podrá tener la consideración de copia auténtica y no surtirá los efectos correspondientes en el presente procedimiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10448.pdf>

## II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Palma de Mallorca n.º 10**

### **URBANISMO: RECTIFICACIÓN DE UN PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN YA INSCRITO**

Ni el registrador sustituto puede añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación

aportada inicialmente, ni su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis, 5.ª, de la Ley Hipotecaria).

Nuestro ordenamiento jurídico contempla el expediente de distribución de beneficios y cargas (en sus distintas variantes) como un medio para ejecutar las previsiones legales y del planeamiento y hacer efectivos el conjunto de derechos y obligaciones inherentes a la propiedad urbana (vid. de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre). El efecto esencial del expediente es la transformación de la propiedad sustituyéndose las fincas aportadas por otras de nueva creación adaptadas a las previsiones legales y de planeamiento, la cesión obligatoria a la Administración de los terrenos destinados a usos dotacionales así como de aquellos terrenos en que se materializa el aprovechamiento correspondiente. El momento en que se produce este efecto legal ha sido fijado por el ordenamiento en la aprobación definitiva por parte de la administración del proyecto de actuación. Se trata de un procedimiento que no produce, hasta que se verifique la inscripción del título correspondiente y la cancelación de las fincas de origen, o su agrupación con las restantes y la adjudicación respectiva, el cierre al Registro de los títulos que se refieran a las fincas de origen –cfr. Resolución de 4 de noviembre de 2013–.

El folio de la finca de origen no se cierra ni por el inicio del procedimiento, ni por su conclusión hasta que no se completa registralmente el proceso de subrogación real: lo que hay es una situación de carácter transitorio. Esa situación tiene su tratamiento registral específico en el artículo 68 del texto refundido de la Ley de Suelo y en los artículos 14 a 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, tratamiento que sirve para resolver los problemas de ordenación del tráfico jurídico-inmobiliario durante ese periodo intermedio entre la iniciación del expediente y su definitiva inscripción («medio tempo»).

Ahora bien, una vez inscrito el proyecto de reparcelación con la nueva configuración jurídica plasmada en las respectivas fincas de resultado, resultan de aplicación de modo imperativo, los principios hipotecarios que estructuran nuestro sistema registral. Es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria.

Expuesta la necesidad de respetar los principios generales que rigen para la práctica de cualquier alteración registral, debe destacarse que, dados los singulares efectos de la subrogación real, este Centro Directivo ha admitido la práctica de asientos sobre las fincas de resultado cuanto los títulos presentados en el Registro se referían a las fincas de origen y existía una perfecta correspondencia entre las fincas (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2008), respetando, por supuesto, las exigencias del tracto sucesivo y la legitimación registral –cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria– y del propio principio de prioridad registral –artículo 17–.

Las modificaciones que se pretenden introducir en el proyecto de compensación ya inscrito, exceden de meras rectificaciones de errores materiales o de meras previsiones complementarias del proyecto. Es cierto que del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la administración es alterado.

Lo que ocurre en el caso debatido es que habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de compensación y estando inscrito bajo la salvaguardia de los tribunales, no cabe ya, ni so pretexto de alteración del planeamiento ni de una reiteración íntegra de todos los trámites previstos para el expediente de equidistribución

originario, ni de un expediente de operaciones jurídicas complementarias (vid. Resoluciones de 26 de marzo de 2007 y 1 de diciembre de 2008), ni mucho menos mediante una actuación unilateral de la que fuera entidad titular de la finca de origen (subrogada realmente por las de resultado actualmente inscritas a favor de terceros distintos de dicha entidad) introducir en aquél una modificación del alcance que la que ahora se cuestiona.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10449.pdf>

#### II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Villajoyosa n.º 2**

##### ***CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍA***

El cierre registral en tanto se acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana aparece regulado por el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria desde la modificación llevada a cabo por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En cuanto a las distintas formas de presentación de la declaración a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, se ha considerado suficiente por este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 3 de junio de 2013 y 6 de febrero de 2015) acreditar la remisión del documento correspondiente a través de cualquiera de las oficinas que señala el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, entre ellas las oficinas de Correos.

Debe tenerse en cuenta, por un lado, que el levantamiento del cierre registral por la mera comunicación es excepcional para el caso de transmisiones onerosas con el fin de no obstaculizar que el interesado, que no es sujeto pasivo del impuesto, pueda inscribir su derecho para quedar inmediatamente protegido. Y, por otro, que el contenido de la comunicación es diferente del que se exige para la declaración pues mientras en aquélla se cumple con indicar los datos esenciales de la escritura, en ésta debe acompañarse copia simple y demás documentación en iguales términos que se piden para el caso de autoliquidación. Requisito también cumplido en el presente recurso.

La obligación de los registradores de relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas prevista en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sólo se refiere a trámites de un procedimiento administrativo por lo que no resulta de aplicación al procedimiento registral, salvando los supuestos en que la normativa hipotecaria se remita específicamente a la Ley de Procedimiento Administrativo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10450.pdf>

#### II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

**Registro de Ponferrada n.º 1**

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

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo, es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos.

A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10451.pdf>

## II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Vitoria n.º 5

#### ***SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA: CARÁCTER DE LA FINCA ADQUIRIDA EN EJERCICIO DE UN DERECHO DE OPCIÓN DE CARÁCTER GANANCIAL***

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico matrimonial de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado que declara comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. En la reciente resolución de 17 de septiembre de 2012 se defiende la aplicación analógica de la regla 4.ª del artículo 1346 del Código Civil (que atribuye carácter privativo a los bienes y derechos adquiridos en ejercicio de un derecho de retracto privativo, aunque la adquisición se haya realizado con fondos comunes), criterio que «cabría

extender, por concurrir la misma “ratio iuris”, a los casos en que los comuneros convienen que se adjudique la cosa a uno de ellos indemnizando a los demás (solución que esta Dirección General ha aplicado a los supuestos de partición de herencia con exceso de adjudicación: Vid. Resolución de 14 de abril de 2005), por entender, con una parte cualificada de nuestra doctrina, que tales adquisiciones son desenvolvimientos naturales del derecho de cuota (cfr. artículo 1523 del Código Civil), y que coordina con la tesis sostenida por el Tribunal Supremo en su sentencia de 28 de mayo de 1986 sobre la naturaleza de la comunidad ordinaria (en el sentido de que cada comunero tiene la propiedad total sobre la cosa, limitada por el concurso de las otras propiedades totales de los demás)» (vid. la Resolución de 29 de enero de 2013).

Así pues, centrados en el supuesto de este expediente, se trata del ejercicio de un derecho de opción, una vez que se ha disuelto el régimen económico matrimonial de los adquirentes en el tiempo que media entre la constitución y el ejercicio de la misma. En la misma línea que el TS, este centro directivo también ha reiterado que, disuelta la sociedad de gananciales y aun no liquidada surge una comunidad –«posmatrimonial» o «postganancial»–, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa de todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que puedan disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo. Respecto de las adquisiciones como la que es objeto de este expediente, consecuencia de un derecho de adquisición preferente ganancial («rectius» postganancial) ejercitado por los excónyuges, la consideración de que se adquiere «ipso iure» en copropiedad ordinaria puede comportar el perjuicio de los derechos de los acreedores de la sociedad de gananciales.

Ahora bien, en el presente caso, habida cuenta de la manifestación expresa de los adquirentes sobre el carácter de su adquisición, por mitad y pro indiviso, debe admitirse la inscripción de la finca con tal carácter, sin perjuicio no sólo de las compensaciones que procedan entre ambos cónyuges por las diferencias entre el importe satisfecho por cada uno con dinero de su exclusiva propiedad del precio del arrendamiento financiero y del valor residual –como expresamente disponen en la escritura calificada– sino también sin perjuicio del crédito que surge a favor de la comunidad postganancial por el importe actualizado de los fondos comunes empleados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11199.pdf>

## II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Bande

#### *INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS DEL ART. 205*

En la nueva redacción del art. 205 de la LH se ha regulado más minuciosamente la inmatriculación por título público. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. 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.

Parece razonable considerar que 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, 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. Ello permite interpretar que 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11200.pdf>

## II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Cáceres n.º 1**

***RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO***

***PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE LOS ANEJOS***

Como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. Sólo son objeto de recurso aquellos concretos pronunciamientos que sean impugnados. Los documentos aportados con el escrito de recurso no pueden tenerse en cuenta por no haber sido presentados al registrador en el momento de la calificación, debiendo resolverse el recurso sólo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación.

Conviene distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia.

Por lo que se refiere la constancia de los linderos y descripción de los anejos, como afirma la registradora en su calificación, se trata de una operación que supone la alteración del título constitutivo, por lo que la rectificación pretendida deberá ser consentida por la comunidad. Este Centro Directivo viene considerando que la alteración en la descripción de los anejos, cuando no constan pormenorizadamente descritos en título constitutivo y pretende hacerse «a posteriori», debe ser autorizada por la junta general de conformidad con las reglas generales del régimen de propiedad horizontal, pues la descripción de linderos y determinación de la superficie puede afectar a otros elementos privativos o a los elementos comunes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11201.pdf>

## II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Mataró n.º4**

**RECONOCIMIENTO DE DOMINIO: EXPRESIÓN DE LA CAUSA  
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL**

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. Nuestro sistema jurídico no permite que el solo acuerdo abstracto de voluntades aun cuando vaya seguido de la tradición, opere la transmisión, careciendo por tanto de virtualidad transmisora del dominio o derecho real.

También tiene razón el registrador cuando señala en su calificación que las escrituras (no reseñadas en modo alguno en el título calificado) de cesión onerosa y gratuita de acciones, aportadas al Registro con posterioridad al otorgamiento de la escritura calificada y de las que antes se ha dado cuenta, carecen de relevancia para fijar la existencia de la causa del contrato de restitución (que, según se afirma en la escritura, no es una donación, sino que es vagamente calificado como acto gratuito).

El registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, si quiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente “para el acto o negocio documentado”, en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015). El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-Administrativo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008 y Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011. Todo ello con independencia de que el Registrador podría haber consultado el Registro Mercantil.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11202.pdf>

## II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Madrid n.º33**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: HA DE SER ORDENADA POR EL JUEZ**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: IMPROCEDENCIA EN CASO DE RECURSO GUBERNATIVO**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE QUE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL SE DIRIJA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL AFECTADO**

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

Respecto de la anotación destinada a reflejar tabularmente el litigio existente sobre las fincas resulta evidente que este Centro Directivo carece de competencia para ello habida cuenta que la posible anotación preventiva relativa a la pendencia de un procedimiento judicial sobre la propiedad de un determinado inmueble, como medida cautelar dentro del procedimiento civil, ha de ser acordada por el tribunal competente que esté conociendo del asunto en la primera o segunda instancia o a través de un recurso extraordinario por infracción procesal o de casación (vid. artículos 42 de la Ley Hipotecaria y 723 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin que este Centro Directivo pueda en modo alguno suplir tal actuación judicial. Tampoco cabe practicar anotación por defecto subsanable practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación. Por otro lado, este Centro Directivo carece de la facultad de pronunciarse sobre peticiones de asientos registrales que previamente no hayan sido objeto de una calificación desfavorable por parte del registrador competente.

El principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

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. Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. La reciente Sentencia del TS de 21 de noviembre de 2017 señala que: “Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal”.

En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula (pero que dejó de ser titular registral en virtud de otra transmisión posterior inscrita), la sentencia sólo producirá efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Pero el titular registral del dominio en virtud de inscripción vigente cuya cancelación se pretende no fue parte en dicho procedimiento, ni se haya llegado a practicar la anotación preventiva de la demanda en el Registro.

Presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en

cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso, que por la ausencia de aplicación del principio contradictorio y por la limitación de medios de prueba y cognición, necesariamente debería pronunciarse sobre hechos eventualmente controvertidos y ajenos a la prueba documental presentada inaudita parte y sin poder garantizar, por tanto, el derecho de defensa (alegando y probando lo que a su derecho convenga) del titular registral con la plenitud que exige el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución española.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11204.pdf>

## II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Burgos n.º 2**

### ***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: TRÁMITES ESENCIALES***

La realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta a un procedimiento tasado cuyos trámites tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquellos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien. En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor puede ejercer el «ius distrahendi» inherente a su derecho mediante el ejercicio de la acción directa o de la ordinaria previstas en la norma ritual. Junto al ejercicio en el ámbito judicial del «ius distrahendi», nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial cuyo fundamento no es ya el ejercicio coercitivo por el ordenamiento de la responsabilidad del deudor, sino el previo consentimiento que éste presta para que se venda la finca y se realice su valor en caso de incumplimiento, pero igualmente sujeto a un procedimiento tasado. La inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de hipoteca le dota de pleno reconocimiento legal y provoca que, desde ese momento y salvo señaladísimas excepciones, sean irrelevantes para el acreedor las vicisitudes por las que pueda pasar la finca hipotecada. Si a la inscripción se añaden pactos relativos a su ejercicio, como el de venta extrajudicial, en nada queda alterada la eficacia del derecho inscrito; bien al contrario, se refuerza al poner en conocimiento de terceros que existe la posibilidad de que el derecho se ejercite en esa forma concreta y en su perjuicio.

Es importante subrayar que en sede de ejercicio extrajudicial de hipoteca la salvaguardia de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue con la oportuna notificación a fin de que ejerciten, si lo estiman conveniente, los derechos que el ordenamiento les reconoce. Al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario. Por tanto, como resulta del citado artículo 236, 1 del Reglamento Hipotecario, y ha subrayado la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2012) -circunscribiéndonos ahora a lo que interesa en este expediente -, entre los trámites que tienen la consideración de esenciales en los citados procedimientos se encuentra el de las notificaciones a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca (artículo 236 d).

No se discute aquí ninguna cuestión relacionada con la forma, o con las circunstancias o requisitos relativos al lugar o personas destinatarias de la notificación, sino lisa y llanamente su ausencia total durante la tramitación del expediente, que ha tratado de suplirse mediante su realización extemporánea en un momento ya posterior no sólo al cierre del acta de la venta extrajudicial sino al propio otorgamiento de la escritura de venta a favor del postor en la subasta que resultó ser adjudicatario. Sobre la importancia y relevancia jurídica de la ausencia de dicho trámite resulta oportuno recordar que nuestro Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que los actos de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas), doctrina que por identidad de razón debe extrapolarse a los procedimientos de enajenación forzosa de finca hipotecada mediante su venta extrajudicial ante notario.

A lo anterior se une el hecho, también señalado en la nota de calificación, de la omisión de la previa petición y expedición de la certificación registral de dominio y cargas prevista en el artículo 236 b) del Reglamento Hipotecario. Atendidas estas razones debe rechazarse el motivo de recurso pues ni se han seguido los trámites previstos en el ordenamiento, pues se han omitido los trámites esenciales de la solicitud y expedición de la certificación de dominio y cargas, con extensión de la nota marginal de su expedición (cfr. artículo 236 b del Reglamento Hipotecario), como tampoco se ha practicado la preceptiva y esencial notificación dentro del procedimiento a los titulares de cargas posteriores (en particular a la Agencia Estatal de Administración Tributaria titular de la anotación preventiva de embargo letra A, prorrogada y vigente), ni cabe entender que concurra justa causa que justifique tales omisiones o que suplan sus efectos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11205.pdf>

## II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Figueres

#### **ARBITRAJE: MEDIDAS CAUTELARES**

Tal y como afirmara la Resolución de 20 de febrero de 2006, las medidas cautelares son los mecanismos establecidos por la legislación procesal para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera obtenerse en la sentencia estimatoria que se dictare o en el laudo arbitral que pusiera fin a la controversia. Dada impedirá a ninguna de las partes en un convenio arbitral, con anterioridad a las actuaciones arbitrales o durante su tramitación solicitar de un tribunal la adopción de medidas cautelares ni a este concederlas (artículo 11.3 de la Ley de Arbitraje) o hacer esa petición a los mismos árbitros, quienes podrán adoptarlas no sólo durante el procedimiento, sino en el propio laudo que lo pone fin, como una medida tendente a asegurar la efectiva ejecución de lo en él acordado.

En el apartado V de la Exposición de Motivos de la Ley 60/2003 de 23 de diciembre se dice expresamente «obviamente, los árbitros carecen de potestad ejecutiva, por lo que para la ejecución de las medidas cautelares será necesario recurrir a la autoridad judicial, en los mismos términos que si de un laudo sobre el fondo se tratara. Sin embargo, si dentro de la actividad cautelar cabe distinguir entre una vertiente declarativa y otra ejecutiva, esta ley les reconoce a los árbitros la primera, salvo acuerdo en contrario de las partes...».

Esta Dirección General no puede entrar a valorar si el auxilio judicial legalmente previsto es conveniente o no o, si como afirma el escrito de recurso, nada añade a la actuación del árbitro. La fórmula legal expuesta es la escogida por el legislador que ha optado con toda claridad por distinguir, en el ámbito competencial del arbitraje, entre una vertiente declarativa y otra ejecutiva reservando está a los órganos jurisdiccionales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11207.pdf>

## II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Cieza n.º 2**

### ***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO COMO TÍTULO INMATRICULADOR***

En la nueva redacción del art. 205 de la LH se ha regulado más minuciosamente la inmatriculación por título público. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. 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.

Con base en ello, es de aplicación la doctrina de este Centro Directivo al considerar a la extinción de comunidad como título inmatriculador. La Resolución de 18 de diciembre de 2003 abordó el supuesto de una disolución de comunidad complementada por acta de notoriedad que acredita que es tenido por dueño el que lo es por la disolución, concluyendo que lo que hay que declarar como notoria es la titularidad de los comuneros, admitiendo con ello que dichos comuneros son los transferentes. L a Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007, señala: «esta Sala ha acogido la doctrina que atribuye a la partición efectos determinativos o especificativos de la propiedad sobre los bienes adjudicados a cada uno de los herederos, lo que resulta más acorde con el sentido de distintos artículos del propio código (...) Así la norma del artículo 1068 del Código despliega sus efectos propios entre los coherederos atribuyendo la propiedad exclusiva del bien adjudicado al heredero, que antes de ella únicamente ostentaba un derecho abstracto sobre la totalidad de la herencia (...)».

En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial. En aplicación de la doctrina expuesta al supuesto concreto de este expediente, no puede entenderse que, componiéndose el «iter» inmatriculador de una donación en favor de dos donatarios por cuotas indivisas y de una posterior disolución de comunidad en la que se adjudica el bien completo

a uno solo de los condóminos, exista una sola transmisión, y no más bien un complejo «iter» adquisitivo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11208.pdf>

## II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

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

### *ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA: REQUISITOS*

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., entre otras, Resoluciones de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000, 9 de septiembre de 2004, 19 de diciembre de 2006 y 25 de noviembre de 2014), que no es posible la constatación registral de la mera interposición de querella, si bien ello no obsta a que, cuando en la querella se haga valer no sólo la acción penal sino también la civil, pueda extenderse anotación preventiva para reflejar el ejercicio de ésta, porque, conforme al artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, el objeto de la anotación de demanda es el ejercicio de una acción de trascendencia real inmobiliaria, siendo indiferente el procedimiento a través del cual ésta se hace valer y, consiguientemente, el vehículo formal que para ello se emplee, demanda o querella. Será necesario pues, en todo caso, que del mandamiento judicial resulte el contenido de la acción civil ejercitada o se adjunte al mismo el texto de la querella en que se recoja el correspondiente suplico.

En el delito de alzamiento de bienes la restauración del orden jurídico perturbado debe restablecerse, cuando sea posible, reintegrando al patrimonio del deudor los bienes indebidamente sacados del mismo incluso con la declaración de nulidad de los negocios jurídicos de disposición realizados ilícitamente por el deudor, salvo cuando los bienes se encuentren en poder de terceras personas que no hayan participado en el consilium fraudis y sean irreivindicables.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11209.pdf>

## II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Granada n.º 2**

### *PRINCIPIO DE ROGACIÓN: SISTEMA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DE ESCRITURAS NOTARIALES*

Esta Dirección General (vid. Resoluciones de 4 de junio de 2007 y 11 y 27 de febrero de 2008), ha insistido en el hecho de que artículo 112.1 de la Ley 24/2001 (redactado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27.5 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre), así como el artículo 249 del Reglamento Notarial, impone al notario la obligación de remitir copia autorizada electrónica al registro competente introduciendo, frente al régimen existente hasta entonces, un régimen nuevo y especial que le convierte en presentante «ex lege» del documento autorizado y siempre que se cumpla la doble condición de que el interesado desee que el título se inscriba y que no

exima al notario de su obligación de presentación telemática. Como resulta de la regulación legal sólo si el interesado de modo expreso manifiesta su voluntad en contrario el notario debe abstenerse de llevar a efecto la remisión y presentación del documento autorizado.

Esta Dirección General (Resolución de 20 de enero de 2012), ha puesto de manifiesto cómo la legislación hipotecaria, en beneficio de los usuarios del sistema, trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral facilitando su agilidad, sencillez y celeridad; especialmente en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. En desarrollo de dicha doctrina y ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998, esta Dirección ha afirmado que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya práctica se pretende no constituye una violación del principio de rogación pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006). De acuerdo con las consideraciones anteriores, puede afirmarse que la solicitud de presentación lleva implícita la solicitud de inscripción y que esta comprende la totalidad de los actos o derechos susceptibles de causar asiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11210.pdf>

## II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Molina de Segura n.º 2**

### ***PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS***

Es doctrina consolidada que 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 o de otra idéntica o similar.

Resulta de forma clara que el recurso no puede prosperar. Como ha tenido ocasión de reiterar esta Dirección General (vid. «Vistos»), el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil).

Se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto).

Debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la corres-

pondiente acta -cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal-, que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

En el supuesto de hecho del presente expediente resulta con claridad que no puede pretenderse modificar el régimen jurídico que afecta al contenido del dominio de un propietario sin que resulte su consentimiento individual. El establecimiento, por vía estatutaria, de una serie de restricciones en cuanto al uso a que se puede destinar el local comercial afecta directamente al núcleo de las facultades que el ordenamiento confiere al propietario de un inmueble (artículo 348 del Código Civil en relación con el artículo 3 de la Ley sobre propiedad horizontal). En estas circunstancias se requiere el consentimiento individualizado del propietario afectado, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11211.pdf>

## II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

Registro de Córdoba n.º 5

### **HIPOTECA: LA REDISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA HA DE HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA**

En aplicación del principio de legalidad 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, norma que se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria. Existen excepciones cuya interpretación ha de ceñirse a los supuestos a que las mismas se refieren. Una de tales excepciones es la contemplada en el artículo 216 del Reglamento Hipotecario.

Ciertamente, la Resolución de esta Dirección General de 17 de enero de 2004, afirmó la plena vigencia del precepto y su aplicabilidad al supuesto de distribución de hipoteca. Ahora bien, resulta patente que el supuesto que ahora se plantea no coincide con la previsión normativa pues no se trata de inscribir en el Registro de la Propiedad una hipoteca sobre distintas fincas con la consecuente y obligatoria distribución ex artículo 119 de la Ley Hipotecaria. El acto cuya inscripción se solicita es un negocio puramente voluntario de modificación del ámbito de la garantía inscrita por el que acreedor y deudor hipotecario redefinen, reformulan o redistribuyen el límite en que cada finca garantiza el pago de la obligación principal y accesorias. Como cualquier otro negocio de modificación de un derecho real, el de modificación de hipoteca se sujeta a las reglas generales de nuestro ordenamiento y, por lo que ahora interesa, a las exigencias de forma pública consagradas en el artículo 1280.1 de nuestro Código Civil y artículo 3 de la Ley Hipotecaria para su toma de razón en el Registro de la Propiedad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11213.pdf>

**II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)****Registro de Villacarrillo****PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y LA AFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquél procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca.

El procedimiento del art. 199 LH 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. En el presente caso, las dudas del registrador, manifestadas antes de la tramitación del procedimiento, se refieren a que la finca procede por segregación de otra anteriormente inscrita y a la posibilidad de invasión del dominio público por hallarse una de las parcelas catastrales que parcialmente se afirma corresponde con la finca «en investigación, artículo 47 Ley 33/2003», según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título.

Aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes. Aunque, considerando la magnitud del exceso en el presente caso pudiera concluirse que concurre una nueva reordenación de terrenos, lo cierto es que no se plantea la calificación en estos términos y la motivación de la misma no puede estimarse suficiente.

Es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015. El hecho de que en el Catastro figure la titularidad de la finca «en investigación», de conformidad con el artículo 47 de la Ley 33/2003, no debe determinar la atribución del carácter demanial a una finca, sin que tal afirmación que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica quede corroborada por otros indicios o principios de prueba que, además, pueden obtenerse directamente por el registrador a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y de la información gráfica asociada a la misma; más aún cuando de la descripción literaria de la finca resulta que ésta linda por el Sur con el llamado «Arroyo del Sitio», quedando así delimitada por su colindancia con el dominio público.

Por todo ello debe estimarse la alegación del recurrente en el sentido de que lo que procede es la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de que durante su tramitación la Administración pueda pronunciarse sobre dicha eventual invasión, previamente a emitir la calificación.

## II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Escalona*****RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 153 RN  
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS***

Por regla general, toda rectificación de una escritura pública, debe ser realizada con el consentimiento de todos los intervinientes o de sus causahabientes. Lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. La posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo. Ahora bien, el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes.

En el presente caso, se subsana primeramente la superficie de la finca no inmatriculada y objeto de adición de herencia. Se trata de una subsanación que no precisa el consentimiento de los otorgantes. En segundo lugar, se procede a subsanar el porcentaje de participación de cada uno de los propietarios en la finca agrupada. Es relevante que en la escritura calificada disponen que «a los comparecientes de la finca agrupada les pertenecen los mismos derechos y en la misma proporción en la que eran dueños de las fincas agrupadas». Por ello, si se tiene en cuenta que en la misma escritura esos derechos y proporción —con los valores respectivos— constan perfectamente determinados respecto de las fincas originarias que se agrupan, el traslado de los mismos a la finca resultante de la agrupación puede realizarse por el notario mediante la correspondiente operación matemática.

En la nueva redacción del art. 205 de la LH se ha regulado más minuciosamente la inmatriculación por título público. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. 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. Ello permite interpretar que 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.

Lo expuesto no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General acerca de que queda fuera de toda duda el que no supone una extralimitación competencial, sino todo lo con-

trario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos. En primer lugar, en cuanto a la acreditación de la titularidad del causante, como ya señaló este Centro Directivo en la Resolución de 18 de abril de 2018, con carácter general no es exigible tal acreditación, pues, de ser exigido este requisito, 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. A parte de exponer la falta de acreditación de la previa titularidad (que ya se ha indicado que no es exigible), sólo se señala como indicio de elaboración instrumental el otorgamiento consecutivo de los títulos. La transmisión que sirve de base al título inmatriculador no es meramente declarativa ni tiene coste fiscal nulo, ni existe circularidad de la operación, sino que se trata de una compraventa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11298.pdf>

## II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Manzanares

#### *INSCRIPCIÓN DE AGUAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: OPCIONES Y REQUISITOS*

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

La propiedad privada existente al entrar en vigor dicha Ley podrá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, tanto si ya había tenido acceso al Registro antes de dicha vigencia como si se pretendiera inmatricularla. Sin embargo, tanto en el supuesto de primeras como de segundas inscripciones, será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. artículo 33 del Reglamento Hipotecario), el complementario consistente en la certificación del Organismo de cuenca o Administración hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de aguas privadas o negativa del propio Catálogo y del Registro de Aguas.

Desde el punto de vista formal, y como consta en el expediente, se exhibe a la notaría fotocopia de un escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, pero este documento protocolizado ni es original, ni copia compulsada la que se le exhibió al notario, por lo que no cumple el requisito de titulación pública a efectos de practicar inscripción conforme a los artículos 3 de

la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento. Y desde el punto de vista de su contenido, tampoco se puede dar la razón al recurrente por cuanto el titular del aprovechamiento que consta en el documento no es el mismo que el titular registral, no pudiendo hacer constar en el Registro de la Propiedad el aprovechamiento de las aguas a su favor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11299.pdf>

## II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Palma de Mallorca n.º 2**

### ***OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN***

Como señaló la Resolución de 22 de julio de 2014, de esta Dirección General, el instituto de la prescripción para declarar obras nuevas (acogido en el artículo 20.4 texto refundido de la Ley de suelo, hoy 28.4) puede ser alegado tanto por un otorgante que edifica sin obtener ningún permiso de la autoridad municipal competente, como por el que sí lo obtuvo, pero eventualmente se extralimitó en lo edificado. En el presente caso, con base en todos los hechos que resultan del expediente, debe considerarse que se trata de la declaración de una obra nueva «por antigüedad».

El hecho de que la obra que se declara terminada no corresponda a la declarada en construcción e inscrita, no debe obstar a la aplicación de la citada doctrina en el plano registral, pues se trata de una situación fáctica que se encuentra expresamente prevista en la norma reguladora de los requisitos de inscripción, en particular, el artículo 28.3 de la Ley estatal.

El artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha sea «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la simple constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11300.pdf>

## II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO 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/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11302.pdf>

## II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Alcañiz

#### ***DERECHO ARAGONÉS: ESCRITURA DE PARTICIÓN DE HERENCIA REDACTADA EN UNA ESPECIALIDAD LINGÜÍSTICA ARAGONESA***

Hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 25 de abril de 2018) según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

Del art. 3 de la CE resulta, por tanto, una distinción constitucional entre, por un lado, las lenguas que tienen carácter y rango de lenguas oficiales (el castellano en todo el territorio del Estado y las demás lenguas españolas en las respectivas Comunidades Autónomas de acuerdo con sus respectivos Estatutos) y, por otro lado, las «distintas modalidades lingüísticas» de España, que tienen la consideración de «patrimonio cultural», objeto de especial respeto y protección, pero que carecen del rango y régimen jurídico propio de las lenguas oficiales. El artículo 7 de la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, determina que las lenguas y modalidades lingüísticas propias de Aragón no tienen carácter y rango de lenguas cooficiales.

El artículo 7 del Estatuto de Autonomía de Aragón, al igual que la norma recién transcrita, vincula la protección, fomento y derecho de uso de las lenguas y modalidades lingüísticas propias de Aragón a determinados territorios o zonas, que, conforme al Estatuto, deberá definir una ley

de las Cortes de Aragón. Esta Ley es la citada Ley 3/2013. En cuanto a la regulación específica sobre el uso de las lenguas aragonesas en los instrumentos notariales, dispone el artículo 21 de la reiterada Ley 3/2013, de 9 de mayo, de que «los instrumentos notariales podrán redactarse en cualquiera de las lenguas o modalidades lingüísticas propias de Aragón en los supuestos y con las condiciones previstas en la legislación civil aplicable». Remisión a la legislación civil aplicable que reconduce al régimen que sobre el particular se contiene en el Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón».

De ello se colige fácilmente que el derecho al uso de las citadas lenguas y modalidades lingüísticas aragonesas no se garantiza mediante la imposición de una obligación del conocimiento de las mismas al notario autorizante (a diferencia del supuesto de la lengua oficial). Si este régimen resulta aplicable en el momento de la redacción del testamento autorizado por notario, el cual puede ser elegido por el otorgante, entre otros motivos, por su idoneidad lingüística, «a fortiori» ha de quedar excluida toda interpretación que pase por imponer o presuponer un conocimiento de tales lenguas y modalidades lingüísticas aragonesas al registrador que haya de calificar e inscribir la herencia a que se refiera el testamento redactado en las mismas. El artículo 37 del Reglamento Hipotecario, que prevé la aportación de una traducción para los documentos no redactados en idioma oficial español que sean ininteligibles para el registrador y respecto del que no tenga una obligación de conocimiento.

La importancia que en este contexto tiene la aportación de una traducción del título sucesorio, junto con éste, en el Registro a efectos de su inscripción, ha sido destacada recientemente por este Centro Directivo en su Resolución de 11 de enero de 2017 en el que se planteaba si resulta suficiente una traducción parcial del título sucesorio a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad. La respuesta no puede ser otra que la negativa de acuerdo a la doctrina que respecto de la integridad del título sucesorio tiene establecida esta Dirección General.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11303.pdf>

## II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Albacete n.º 1

#### **RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS**

Según la doctrina de este Centro Directivo, el ámbito de la representación a que se refiere el art. 39 RH está circunscrito a una mera actuación material –la presentación del documento en el Registro– pero no incluye la interposición del recurso contra la calificación registral que atribuya al título algún defecto, para lo cual el citado artículo 325 de la Ley Hipotecaria exige claramente que ha de ostentarse notoriamente o acreditarse en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados en el asiento. Y la referencia que en el apartado a) de este precepto legal se hace a «quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta [la inscripción], como transferente o por otro concepto» excluye claramente la legitimación de quien no ostente en nombre propio un verdadero interés jurídico sustantivo en la extensión del asiento. Del presente expediente no resulta que por parte de la registradora se haya efectuado un requerimiento

de subsanación, ni que por tanto el mismo haya sido desatendido por parte de la recurrente, por lo que inadmitir el recurso podría provocar indefensión de ésta.

Dada la vigencia del asiento de presentación anterior al del documento cuya calificación ha motivado el presente recurso, lo procedente es aplazar o suspender la calificación de dicho documento mientras no se despache el título previamente presentado, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, y 432.2.o del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria. Además, en este caso el título posterior (mandamiento de cancelación de cargas) en ningún caso puede despacharse sin que se inscriba el anterior (auto de adjudicación), como resulta de lo establecido en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11304.pdf>

## II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Albacete n.º 1

#### **RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS**

Como consideración previa debe tenerse en cuenta que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro en que debe inscribirse el negocio celebrado, también exclusivamente en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso, es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura.

Existen dos tipos de cláusulas abusivas a efectos de calificación registral: a) por un lado, aquellas estipulaciones respecto de las cuales la apreciación de la abusividad solo es posible considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, lo que exige la disponibilidad de unos medios probatorios de los que el registrador carece; y b) por otro lado, aquellas cláusulas que sean subsumibles en la llamada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley de Defensa de los Consumidores, que al ser abusivas en todo caso podrán ser objeto de calificación registral con base en la nulidad «ope legis» de las mismas declarada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013; así como aquellas cláusulas que vulneren normas específicas sobre la materia, como, por ejemplo, el artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria sobre intereses moratorios o el artículo 6 de la Ley 1/2013, sobre las cláusulas suelo. Además, el rechazo registral de estas cláusulas solo podrá tener lugar si su subsunción en los conceptos jurídicos legales puede hacerse de forma objetiva y debidamente fundamentada. Además, el registrador también debe velar por la transparencia de las cláusulas contractuales predisuestas, y rechazar la inscripción de aquellas cláusulas hipotecarias respecto de las cuales no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia, y la forma, normal o reforzada, que en cada caso el legislador haya elegido.

Retenciones del importe del préstamo: coste de la intermediación y pagos a terceros. Es práctica frecuente en contratos de préstamos hipotecarios 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 no se puede hacer tacha alguna a esta retención ni a la cuantía de la misma siempre que los conceptos a que se refiere se encuentren debidamente identificados y guarden relación con las operaciones asociadas al préstamo –lo que concurre en este caso respecto de todos los conceptos–, no comprendiendo la retención de gastos por servicios no solicitados por el deudor, que resultarían contrarios a lo dispuesto en el artículo 89.4 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios»; a lo cual habría que añadir, en paralelo con la cláusula de imputación de gastos, que tampoco se opongan a una norma imperativa que los impute al prestamista, lo que resultaría contrario a lo dispuesto en el artículo 89.3 de la citada ley, y que la información precontractual suministrada contuviera la advertencia de que el préstamo hipotecario comprende otros costes, con relación de los mismos, los cuales que correrán, cuando proceda, por cuenta del prestatario.

Como queda expuesto, en el presente supuesto se encuentran debidamente detallados en el contrato de préstamo, en la propia escritura y en la «Ficha de información personalizada –FIPER–» u oferta vinculante a ella incorporada, las distintas partidas y las cantidades que integran la retención. Respecto a los gastos de gestión la cifra retenida tiene la consideración de «provisión de fondos» (así consta en la oferta vinculante) sujeta a devolución en cuanto a la cuantía sobrante. Únicamente si se hubiera pactado la apropiación por el acreedor de las cantidades sobrantes se podría haber catalogado la cláusula como objetivamente abusiva por desequilibrio al amparo del artículo 87 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, ya que no se correspondería a una causa adecuada.

En cuanto a la «comisión de intermediación», que asciende a la cifra alzada de 4.200 euros, no puede ser objeto de apreciación registral acerca de su abusividad ya que tal comisión constituye el precio o parte del objeto principal de un contrato suscrito por el deudor, distinto del contrato de préstamo hipotecario, respecto del que se han cumplido las normas de información precontractual, y cuya cuantía de la tarifa no plantea problemas de comprensibilidad. En relación con la presunta infracción, con esta retención, de la prohibición establecida en el artículo 22.3 de la Ley 2/2009, no debe confundirse la retención como medio de pago de la legal retribución de la empresa de intermediación independiente (número 2 de citado artículo 22), con la percepción por la misma de todo o parte del capital del préstamo para otros fines distintos, como por ejemplo al pago de una deuda anterior que tuviere con su actual cliente. En cuanto al concepto «pagos a terceros», el defecto también deber revocado porque responde a una orden de pagos del propio prestatario a la entidad acreedora (lo que equivale a la entrega), solicitando que se hiciera la transferencia de la referida cantidad de 1.200 euros, a otro acreedor que se identifica con su nombre y apellidos

Según las sentencias del Tribunal Supremo, Sala Civil, de 23 de diciembre de 2015 y de 15 de marzo de 2018 (números 147 y 148) son nulas por abusivas aquellas cláusulas que atribuyan, indiscriminadamente y sin distinción, el pago de todos los gastos e impuestos de las escrituras de un préstamo hipotecario al prestatario. En lo que afecta al pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en los préstamos hipotecarios habrá que estar lo señalado por las citadas Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2018, que aplica las normas recogidas en la Ley y el Reglamento del Impuesto. En cuanto a los gastos de tasación, notaría, Registro de la Propiedad y gestión: a) cada tipo de gasto debe imputarse a aquella parte del contrato a la que se le asigne una disposición legal; b) a falta de asignación legal los gastos corran a cargo de aquella parte que estuviera interesado en el servicio que se remunera, y c) que, en caso de que ambas partes estuvieran interesadas, cabe una distribución equitativa de los gastos de ese tipo.

Respecto al gasto de tasación, cabe afirmar que en esta materia ambas partes contratantes tienen interés y a ambas beneficia la realización de esa tasación pericial previa. La solicitud de un préstamo hipotecario lleva implícita, en el mercado del crédito hipotecario, la necesidad legal de tasar la finca que se ofrece en garantía o cuya adquisición se pretenda financiar y, en consecuencia, una solicitud implícita de la misma, por lo que su repercusión en el deudor no debería suscitar dudas de legalidad y así parece deducirse de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015. La privación al consumidor del derecho a presentar su propia tasación sí vulneraría el artículo 86 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, de forma que la cláusula que así lo establezca será abusiva por limitar o privar al consumidor de sus derechos reconocidos por las normas dispositivas o imperativas.

En relación con los gastos de notaría, se puede concluir, en la misma línea que las citadas Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2018 que, en principio, salvo que se pruebe que el banco ha impuesto al deudor un notario determinado (lo que no es lo mismo que el ofrecimiento a firmar en una notaría), se acredite que ha sido el banco quien ha requerido directamente la función notarial (lo que como lo anterior habrá de hacerse en sede judicial) o hubiera un acuerdo para distribución de estos gastos; el pago del concepto de escritura matriz corresponde al prestatario; mientras que, respecto de las copias autorizadas, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite, siendo lo habitual que la copia autorizada que se expide por defecto tenga como finalidad servir de título ejecutivo (artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a favor de la entidad de crédito, por lo que ésta será la obligada al pago.

Respecto a los gastos registrales, cabe concluir, con las mismas salvedades antes expresadas para los gastos notariales respecto del objeto de la norma, que la minuta del Registro de la Propiedad debe ser pagada, como regla, por el prestamista, dado que a su favor se inscribe la hipoteca (el préstamo como tal no es objeto de inscripción, sino únicamente en cuanto sirve para determinar una parte del contenido de la hipoteca: la obligación garantizada), si bien, algunos gastos registrales accesorios referentes a la publicidad registral, serán de cargo del prestatario si él la hubiere solicitado.

Por último, en cuanto a los gastos de gestoría, se trata de una labor que constituye un servicio accesorio y, como tal, la retribución de sus actuaciones correrá a cargo de aquella parte que hubiere solicitado y estuviera interesado en el tramitación a retribuir; por lo que, de conformidad con lo anteriormente expuesto, el obligado al pago será el consumidor, cuando se trate de la tramitación de la liquidación del impuesto de actos jurídicos documentados, y el obligado al pago será el prestamista cuando se trate de la tramitación de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. Es evidente que a la entidad de crédito le interesa la intervención de una gestoría de su confianza para asegurar la debida inscripción de la hipoteca, pero, al desconocer el registrador si ha habido una auténtica imposición de la misma al consumidor o un consentimiento del prestatario, a estos efectos debe considerarse ajustado a derecho la imputación contractual de los gastos de gestoría de forma equitativa, en los términos que se han expresado, es decir, en función del interés que la gestoría satisfaga en cada actuación.

En el presente caso se hace constar expresamente que la cláusula de imputación de gastos ha sido objeto de negociación entre ambas partes, lo que de ser cierto legitimaría este pacto de imputación de gastos y las retenciones verificadas, al haber desaparecido el desequilibrio relevante del consumidor.

Como regla, al constituir el interés ordinario o remuneratorio un elemento esencial del contrato de préstamo hipotecario oneroso (ese carácter tiene el bancario), ya que determina la cuantía de la contraprestación del préstamo que es el objeto principal del contrato de préstamo oneroso, queda al margen tanto de la calificación registral como de la ponderación judicial, por

corresponder a la iniciativa empresarial la fijación del interés al que presta el dinero y diseñar la oferta comercial dentro de los límites fijados por el legislador. El control de los intereses ordinarios queda circunscrito, en consecuencia, añádan dichas resoluciones, al ámbito de las normas de la Ley de Represión de la Usura de 23 de julio de 1908, que como tal también queda al margen de la calificación registral al exigir su apreciación la ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, para poder determinar que el prestatario ha aceptado el tipo de interés por las circunstancias de angustia en que se encuentra, lo que tampoco cabe extraer de las afirmaciones del registrador calificador.

No obstante, afirma el Tribunal Supremo que «el hecho de que una cláusula sea definitoria del objeto principal no elimina totalmente la posibilidad de controlar si su contenido es abusivo», sino que tal cláusula se encuentra sujeta a un doble control, el control de incorporación o de información previa ajustada a la normativa según el artículo 7.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y la Orden EHA 2899/2011, y el control de transparencia, cognoscibilidad o comprensibilidad real— que exige que la cláusula se encuentre redactada de manera clara y comprensible como exigen los artículos 4.2 de la Directiva 93/13/CEE y 80.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Ambos filtros quedan satisfechos por la cláusula objeto de calificación.

En todo caso, la comparativa debe hacerse respecto del tipo de interés habitual en ese otro mercado de préstamos, al que las personas y las empresas tiene que acudir cuando las entidades de crédito, una vez analizada su solvencia, de acuerdo con los parámetros fijados por la normativa de la Unión Europea, rechazan su concesión por razón del riesgo de la operación, toda vez que el valor de la garantía no puede ser el factor determinante de la concesión del préstamo, sino la solvencia del prestatario.

Tampoco se considera que el argumento complementario de esa desproporción entre el importe del préstamo y la tasación de la finca hipotecada aporte nada en favor de la calificación registral del carácter abusivo o usurario de los intereses remuneratorios porque, en primer lugar, el valor de la garantía es indiferente a efectos jurídicos con relación al importe del préstamo u obligación garantizada.

El mero hecho que la adquisición de la vivienda que se hipoteca sea anterior al préstamo actual que se pretende inscribir no excluye per se la posibilidad de que ese préstamo actual pudiera tener la finalidad que exige el párrafo tercero del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, en el expediente que da lugar a la presente resolución resulta, de los datos del historial registral de la finca hipotecada, que la vivienda fue adquirida el día 27 de diciembre 2001 y que se encuentra gravada con una hipoteca a favor de otra entidad, cuya fecha final de vencimiento fue el 9 de febrero de 2014, sin que conste nota marginal alguna indicativa de haberse promovido su ejecución. A su vez, en el apartado de cargas de la escritura de préstamo hipotecario consta la manifestación de que tal hipoteca se encuentra cancelada económicamente, si bien pendiente de cancelación registral, por lo que no parece que nos encontremos ante uno de los supuestos subsumibles en el citado artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, dado que, como se ha venido exponiendo, este préstamo se encuentra sujeto a la normativa de protección de los consumidores, sí sería aplicable a los intereses moratorios la jurisprudencia del Tribunal Supremo (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016) que limita los mismos, en términos objetivos de abusividad, a dos puntos por encima de los intereses remuneratorios pactados. Pero esta limitación, aparte de no haber sido alegada en la nota de calificación, se respeta en el presente contrato ya que el interés moratorio máximo posible ascendería al 17% anual.

**II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)****Registro de Villacarrillo*****PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquél procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca.

El procedimiento del art. 199 LH 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. En el presente caso, las dudas del registrador, manifestadas antes de la tramitación del procedimiento, se refieren a que la finca procede por segregación de otra anteriormente inscrita y a la posibilidad de invasión del dominio público por hallarse una de las parcelas catastrales que parcialmente se afirma corresponde con la finca «en investigación, artículo 47 Ley 33/2003», según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título.

En el presente caso, resulta evidente la variación sustancial que se produce en la descripción de la finca, pasando a estar ahora configurada por la existencia del arroyo que la atraviesa de norte a sur y por la existencia de un lindero, ahora fijo por el este, cuando de la descripción literaria resultaba ser un lindero personal. De la representación gráfica aportada resulta que la finca está constituida por tres suertes o porciones, delimitadas por el curso del arroyo. Ello daría lugar a una finca discontinua sin que del Registro resulte tal circunstancia, sin duda relevante para valorar la correspondencia de la finca. Además, los linderos expresados en el Registro no se corresponden con los que resultan del Catastro.

En el supuesto de hecho de este expediente resulta evidente la alteración de la línea poligonal de delimitación de la finca, como advierte el registrador en su calificación, dada la alteración de linderos y el pasar a configurarse la finca como discontinua, lo que unido a la desproporción en la variación de superficie conduce a considerar fundadas las dudas expuestas por el registrador acerca de que con la inscripción de la representación gráfica solicitada pudiera encubrirse la existencia de negocios traslativos no formalizados debidamente y que tampoco han tenido acceso al Registro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11306.pdf>

**II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)****Registro de Alcázar de San Juan n.º 1*****PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria; b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles; c) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio; e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación, al identificar y exponer detalladamente las circunstancias de hecho que le llevan a concluir que la representación gráfica que pretende inscribirse puede coincidir, siquiera parcialmente, con otra finca inmatriculada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11307.pdf>

## II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Nules n.º 1

#### *DOMINIO PÚBLICO: VÍAS PECUARIAS*

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 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.

En lo que concierne al dominio público a que se refiere este expediente, las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Así lo proclama el artículo 2 de Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

En el caso de este expediente, a la vista de los datos resultantes de la aplicación auxiliar, de los que resulta que la parcela catastral que en el título se dice corresponder con la finca puede invadir una vía pecuaria, el registrador procede a notificar a la Administración correspondiente, la cual responde en sentido afirmativo que la parcela está afecta por la vía pecuaria. Tal circunstancia, en principio, debería ser determinante de la desestimación del recurso, considerando la doctrina expuesta de esta Dirección General sobre la protección del dominio público.

Sin embargo, las particulares circunstancias concurrentes en este caso, unido a la falta de deslinde de la vía pecuaria conducen a la estimación del recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11308.pdf>

**II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)****Registro de Sevilla n.º 10*****PROPIEDAD HORIZONTAL: BASE GRÁFICA DE LOS ELEMENTOS INDEPENDIENTES***

Como ya señaló la Resolución de esta Dirección General de 22 de julio de 2016, conforme a los artículos 9.b) y 199 Ley Hipotecaria no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado. Dicha inscripción de representación gráfica de los elementos individuales del régimen de propiedad horizontal sólo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el artículo 202 de la Ley Hipotecaria in fine.

La rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal por existir errores o inexactitudes en el mismo queda sujeta a la normativa contenida en la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto es una modalidad de modificación del título constitutivo, por lo que se precisa acuerdo previo de la junta de propietarios que la acuerde. En el caso que nos ocupa, no concurriendo más que el consentimiento del titular registral de uno de los elementos afectados, pero no de los titulares de las fincas colindantes afectadas ni constado la autorización de la junta de propietarios del edificio en régimen de propiedad horizontal a la rectificación practicada -ni siquiera la constatación por su parte de que no afecta a elementos comunes-, el recurso ha de ser desestimado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11309.pdf>

**II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)****Registro de Cangas de Onís*****PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS******INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS***

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 encontrara vigente.

Es doctrina de este Centro Directivo que una interpretación teológica del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular, lleva a la conclusión de que, si coincide, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cum-

plido el requisito referido, pues lo contrario significaría, como dice el recurrente, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. De igual modo, como ha señalado la Resolución de 8 de junio de 2016, es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro.

Actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

El defecto de la omisión de la superficie no puede mantenerse en este caso respecto a las fincas que no están inmatriculadas y que omiten su superficie conforme al sistema métrico decimal, ya que, según se ha expuesto, la inmatriculación accederá al Registro simultáneamente con la agrupación y, en cuanto a la finca resultante de la misma sí consta determinada tal superficie, que será la que, en definitiva, constará en el folio real de la finca, cumpliendo con lo prescrito en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. «Vistos»), «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». Es por ello que no manifestando otras dudas justificadas de identidad que impidan la inmatriculación de las fincas, el defecto, tal y como se formula, no puede mantenerse.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11310.pdf>

## II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Quintanar de la Orden

#### **RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN EN LOS CASOS DE CALIFICACIONES SUCESIVAS**

#### **EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: CITACIÓN DE COLINDANTES**

#### **IGLESIA CATÓLICA: PERSONALIDAD JURÍDICA**

El recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro. Diversamente en caso de que junto con el título inicialmente calificado se haya presentado otro u otros complementarios o subsanatorios que, a juicio del registrador, carezcan de virtualidad para remover el obstáculo señalado en la anterior calificación o adolezcan, a su vez, de otros defectos, procede resolver la impugnación planteada en el recurso interpuesto contra la nueva nota de calificación que rechaza la subsanación.

La doctrina reseñada anteriormente se aplica exclusivamente a los supuestos en que la nueva presentación del título tiene lugar durante la vigencia del asiento del Diario causado por la presentación inicial del título que dio lugar a la calificación inicial, siendo doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de abril y 22 de julio de 2005, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008) que, una vez caducado el asiento de presentación, esa firmeza no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación (vid. artículo 108 del Reglamento Hipotecario), nueva calificación que puede ser idéntica o diferir de la anterior.

No pueden por tanto tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación.

En el caso de este expediente, el auto objeto de calificación señala que se ha procedido a la notificación de determinados colindantes, omitiendo en tal mención la enumeración de los concretos colindantes notificados, sin referirse, por tanto, a las Administraciones públicas titulares de la carretera y de la vía pecuaria señaladas por el registrador, bienes de dominio público con los que lindan dos de las fincas cuya inmatriculación se pretende (las descritas en segundo y tercer lugar, que corresponden a las parcelas 200 y 205), según resulta tanto de las certificaciones catastrales aportadas con el auto como de las bases gráficas del Registro. Por ello, es preciso que se exprese en el documento judicial que se ha procedido a la notificación a dichos colindantes.

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 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.

Dentro de las entidades religiosas de la Iglesia Católica, las circunscripciones territoriales (tal es el caso de las parroquias y obispados) no están sujetas al trámite de la inscripción en el Registro de Entidades Religiosas, ya que gozan «ope legis» de personalidad jurídica en cuanto la tengan canónica. En el caso del presente expediente, el recurrente alega que la entidad promotora del expediente de dominio, «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia», es una entidad dependiente orgánicamente de «Cáritas Diocesana de Valencia», la cual sí se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia «puesto que es la única que puede estarlo, dado que Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia es un ente dependiente de la misma a efectos eclesiales», alegación que apoya en tres documentos que aporta junto con el escrito del recurso.

Nuevamente ha de reiterarse la doctrina de este Centro Directivo sobre la inviabilidad de revisar la calificación de los registradores en el seno del procedimiento del recurso sobre la base de documentos aportados junto con el propio recurso y no presentados en el momento de la calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Pero es que, en el presente caso, la documentación aportada con el recurso lejos de apoyar la tesis del recurrente la desvirtúa, pues bien a las claras pone de manifiesto dicha documentación que la entidad «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia» no goza por sí de personalidad jurídica, sino que, como afirma el propio recurrente, es un ente dependiente de «Cáritas Diocesana de Valencia», cuyas funciones desarrolla en el ámbito de la parroquia a la que está adscrita. Por tanto, la inscripción podría practicarse bien a favor de la concreta Parroquia a que se encuentra adscrita «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia», bien a favor de «Cáritas Diocesana de Valencia».

## II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Oviedo n.º 2

#### **COTITULARIDAD DE UNA FINCA: ART. 54 RH**

La subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

El artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario, en aras a la necesaria claridad que impone las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, establece que en las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho se precise la porción ideal de cada condeño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente. El recurrente afirma estar de acuerdo con esta exigencia de nuestra legislación hipotecaria si bien entiende que es una exigencia aplicable a la redacción del asiento registral y no del título inscribible. Tal posición no es conforme con la doctrina de este Centro Directivo.

El supuesto de hecho de este expediente se produce la disolución del condominio en virtud de la segregación dos fincas (la segregada y el resto de la matriz), adjudicándose la primera de ellas por mitades indivisas a dos de los cuatro comuneros, con separación de los mismos de la comunidad. Nada se dice en el título, sin embargo, respecto del resto de la finca matriz, siendo así que sobre la misma lógicamente deberá operar una mutación de su titularidad al variar la base subjetiva de la comunidad en virtud de la «separación» de los dos comuneros adjudicatarios de la finca segregada.

No existiendo, pues, disposición de «ius cogens» o de «ius dispositivum» que establezca, ya sea imperativamente ya en defecto de pacto, que en un supuesto como el del presente expediente la adjudicación de la finca resto deba hacerse o entenderse hecha necesariamente por mitades indivisas al margen de la voluntad de los interesados (en virtud de una expansión automática o forzosa de las cuotas), es preciso integrar o completar el título calificado –como así se ha hecho en el título subsanatorio presentado– dando cumplimiento a la exigencia de la determinación precisa de las cuotas indivisas (iguales o desiguales) correspondientes a cada uno de los cotitulares, conforme a lo exigido por el artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11312.pdf>

## II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Santa Fe n.º 2

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: USUFRUCTO SOBRE EL DERECHO DE USO EXCLUSIVO DE LA TERRAZA DEL EDIFICIO**

El régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio. Ahora bien, es igualmente cierto, como ha señalado en varias ocasiones este

Centro Directivo (Resoluciones de 31 de marzo de 2005, 5 de julio de 2016 y 17 de enero de 2018), que tanto la doctrina como la jurisprudencia han venido reconociendo el hecho de que ciertos elementos comunes no agotan toda su potencialidad en la finalidad que desempeñan, sino que, sin perjudicar la misma, pueden ser de uso exclusivo del propietario de algún elemento privativo.

En este sentido, como ha señalado la doctrina, hay una sutil pero ampliamente compartida distinción entre el concepto de terraza y el concepto cubierta del edificio. La cubierta como elemento necesario de parcelación cúbica o delimitación del vuelo o espacio edificado es siempre elemento común por naturaleza. Sin embargo, las terrazas como zona pisable (o «visitable» como se dice en el título calificado), no son elemento común por naturaleza.

Por ello, como puso de manifiesto este Centro Directivo en su Resolución de 25 de noviembre de 1992, aquellos derechos sobre servicios o usos singulares del inmueble, como el de instalar en la terraza carteles publicitarios, luminosos, o de cualquier otro tipo, como las instalaciones de telecomunicaciones a que se refiere este expediente, que con el consentimiento unánime de los propietarios pueden establecerse en favor de cualquier sujeto como derecho real de servidumbre personal, u otra modalidad de derecho de goce, no están sujetos a limitaciones distintas cuando en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal se configuran como un derecho anejo al de propiedad sobre determinado elemento privativo sometido a tal régimen.

Por ello, como puso de manifiesto este Centro Directivo en su Resolución de 25 de noviembre de 1992, aquellos derechos sobre servicios o usos singulares del inmueble, como el de instalar en la terraza carteles publicitarios, luminosos, o de cualquier otro tipo, como las instalaciones de telecomunicaciones a que se refiere este expediente, que con el consentimiento unánime de los propietarios pueden establecerse en favor de cualquier sujeto como derecho real de servidumbre personal, u otra modalidad de derecho de goce, no están sujetos a limitaciones distintas cuando en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal se configuran como un derecho anejo al de propiedad sobre determinado elemento privativo sometido a tal régimen.

En el supuesto de hecho de este expediente, la azotea o terraza tiene la consideración de elemento común del edificio (no se ha producido la desafectación y en el título constitutivo no se le atribuye carácter privativo), si bien está sujeto al derecho de uso exclusivo atribuido en el mismo título constitutivo a los titulares de dos de los elementos privativos del inmueble. Por ello, es requisito imprescindible el consentimiento de estos titulares del derecho de uso exclusivo de la azotea, al resultar directamente afectados por la constitución del derecho de usufructo. En este caso, los titulares de las viviendas que integran los elementos privativos dos y tres de la propiedad horizontal quedan directamente afectados, al ser restringido el derecho de uso que se les atribuyó con carácter exclusivo en el título constitutivo, y que como tal consta inscrito a su favor, siendo por ende necesario que conste su consentimiento expreso, o resolución judicial que declare la alteración del derecho de uso exclusivo, sin que baste el consentimiento presunto previsto por el artículo 17.8 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Como ha destacado la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de diciembre de 2011), el usufructo sobre derechos es una figura claramente admitida por nuestro ordenamiento, pues además de ser la solución más congruente con el principio de la libre transmisibilidad de los bienes y derechos (cfr. artículo 1112 del Código Civil), cuenta con el refrendo explícito del artículo 469 del Código Civil. Este precepto admite expresamente el usufructo de derechos, de todo tipo de derechos, siempre que no sean personalísimos e intransferibles, requisitos ambos que concurren en el derecho de uso exclusivo de la terraza en los términos que han sido ampliamente analizados «supra».

## II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Martorell n.º 1****BIENES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS: CANCELACIÓN DEL DOMINIO A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN**

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. 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, con el alcance al que se refiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se le aplican también los efectos que señala el artículo 101 del Reglamento Hipotecario.

De la anterior relación de antecedentes de hecho se desprende que tanto la registradora como la Administración recurrente coinciden en la idea de que no procede la cancelación de los derechos de censo inscritos en virtud de título hereditario a favor de diversos titulares registrales, premisa que la Administración titular del dominio directo de la finca objeto del debate acepta a la vista de los argumentos aducidos en la primera calificación, lo que da lugar a una modificación en el «petitum» de su segunda solicitud de cancelación (la que genera la calificación objeto del recurso) que se limita a postular la cancelación exclusivamente de la inscripción 8.ª de dominio a favor del Estado, excluyendo de tal solicitud el resto del historial registral, a diferencia de lo que se pedía en la primera solicitud que era la cancelación de la finca registral como tal, es decir, de su completo historial registral.

Es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos o, añadimos ahora, habiendo intervenido o bien no han consentido o bien en el procedimiento han resultado desestimadas todas las pretensiones ejercitadas contra los mismos.

Como ha señalado este centro directivo en su Resolución de 8 de mayo de 2018, la nulidad judicialmente declarada de la titularidad dominical inscrita debería llevar a la cancelación de la titularidad dominical reflejada en dicha inscripción sin formal desinmatriculación de la finca, para lo cual resulta precisa la previa aportación del título dominical a favor de los titulares civiles de la finca, sin cuya inscripción no cabe mantener la inscripción soporte de los derechos reales limitados y otros gravámenes inscritos o anotados.

Es cierto que a efectos de inmatriculación en el Registro, el art. 377 del Reglamento Hipotecario presupone la asunción de la teoría de la desmembración del dominio directo y útil, si bien en la doctrina moderna hay una amplia corriente favorable a la consideración de que el verdadero dueño es el titular del denominado «dominio útil», siendo el censalista, o «dueño directo», titular de un derecho real en cosa ajena, y concretamente titular del derecho real de censo.

Es más, incluso asumiendo la perspectiva del derecho de censo como una desmembración del dominio (perspectiva que no es la aplicable a este caso por razón de la legislación aplicable) la

inferencia que el recurrente extrae de la posible inmatriculación separada del dominio directo y útil consistente en su posible cancelación separada e independiente, no se acomoda al supuesto de hecho de la concreta causa de extinción del dominio útil alegada «in casu» consistente en la desaparición o pérdida de la finca por imposibilidad de localizarla.

Considera igualmente la Administración recurrente que dicha cancelación del dominio a favor del Estado no perjudica a los titulares del derecho de censo, por lo que estima no procedente el consentimiento de los mismos (ni necesaria la redención del censo). Pero esta afirmación no puede compartirse pues la causa alegada para la cancelación es la pérdida o desaparición de la finca.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11314.pdf>

## II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

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

#### *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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11316.pdf>

## II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Gandía n.º 2

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

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. 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. Estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

Es doctrina consolidada de esta Dirección General que, a raíz de la reforma operada por la Ley 13/2015 se han habilitado procedimientos específicos para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipo-

tecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10% de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos.

En el presente caso, aunque se haya incorporado al título un levantamiento topográfico del que resulta una superficie diferente de la consignada en la certificación catastral, la solicitud expresa de inscripción de la representación gráfica catastral, no deja dudas en cuanto a cuál es la superficie cuya constancia tabular se solicita y la representación gráfica cuya inscripción se pretende.

Finalmente, en cuanto a la posibilidad de invasión de una senda, procede afirmar aquí que es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito. En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11317.pdf>

## II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Huete

#### **CONCURSO DE ACREEDORES: HIPOTECA EN GARANTÍA DE UN CRÉDITO QUE NO CONSTA EN EL CONCURSO**

Los antecedentes expuestos no permiten conocer cuál ha sido el supuesto de hecho, es decir, si el crédito garantizado con hipoteca sobre la finca se había extinguido a la fecha de celebración de la subasta o si, por el contrario, dicho crédito, hubiera sido o no reconocido en el concurso de acreedores, continuaba existiendo.

Si la extinción del crédito garantizado con hipoteca se ha producido antes o durante la tramitación del concurso de acreedores, podría explicar que el administrador concursal haya sacado a subasta la finca hipotecada haciendo constar que se trataba de una finca libre de cargas. Pero el principio de publicidad, característico del sistema hipotecario español, tiene como consecuencia que, si bien en la relación entre acreedor y deudor, la hipoteca se extingue por las causas propias del Derecho civil, la hipoteca subsiste formalmente frente a terceros mientras no se cancele en el Registro.

El segundo caso por considerar -que es el único al que parece referirse la calificación negativa- es que no se hubiera reflejado la existencia del derecho real de garantía, a pesar de existir, en los documentos confeccionados por el administrador concursal. En el sistema concursal español, la regla general en materia de reconocimiento de los créditos concursales es la solicitud del acreedor. Ahora bien, el hecho de que un bien o derecho de la masa activa no figure como gravado con prenda o hipoteca a pesar de existir esa garantía real no significa que el derecho real se extinga.

Estando inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, el registrador, en su calificación, no puede revisar el fondo de la resolución judicial, esto es, el registrador no puede calificar sobre la procedencia de la adjudicación pero sí puede y debe comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares del acreedor hipotecario cuando ese mandamiento ordena la cancelación del derecho real de garantía.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11318.pdf>

## II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Alicante n.º 5**

### ***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE***

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

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

En el presente caso debe tenerse en cuenta: a) que el Juzgado intentó primero la notificación en el domicilio fijado en la inscripción de hipoteca como referencia para realizar notificaciones y requerimientos; b) que, ante la imposibilidad de cumplimentar dicho trámite en ese domicilio, llevó a cabo diferentes averiguaciones para identificar a posibles herederos del causante; y, c) que fruto de dichas diligencias se requirió sucesivamente a dos primas del finado que comparecieron en el proceso y renunciaron a la herencia. Todas estas circunstancias conducen a entender, conforme a la mencionada doctrina de este Centro Directivo, que ha habido posibilidad suficiente de intervención en defensa de los intereses de la herencia yacente, quedando descartada la indefensión que justificaría la denegación de acceso al Registro del decreto y mandamiento calificados. Debe, por tanto, estimarse el recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11319.pdf>

## II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Registro de Madrid n.º 14*****PRINCIPIO DE PRIORIDAD: EFECTOS******PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE QUE EL PROCEDIMIENTO SE DIRIJA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL***

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.

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

Plantea la recurrente que todos los titulares registrales que, según la nota de calificación, no ha sido demandados, en realidad no pudieron serlo porque inscribieron sus respectivos derechos con posterioridad a la fecha en que se dictó la sentencia cuya inscripción ahora se pretende. Debe recordarse a este respecto que, como ha señalado este Centro Directivo en numerosas ocasiones, uno de los principios esenciales de nuestro sistema registral es el principio de prioridad. En consecuencia, aquellas personas que han inscrito sus derechos en el Registro no pueden verse afectadas por una sentencia judicial dictada en un procedimiento en el que no han sido parte, aunque dicha sentencia sea de fecha anterior a la de su inscripción.

Alega igualmente la parte recurrente que, dado que esos nuevos titulares registrales que no ha sido demandados han adquirido sus correspondientes participaciones indivisas de la finca por título de herencia, y que los respectivos causantes de dichas herencias sí que fueron demandados en su momento, deben asumir como herederos que son las consecuencias de un proceso en el que intervinieron dichos causantes. Si el fallecimiento de uno de los titulares registrales se produce durante la tramitación del proceso, el artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé los pasos que han de darse para que se produzca la necesaria sucesión procesal de sus herederos. Y si, por el contrario, dicho fallecimiento tiene lugar después de la finalización del proceso judicial,

entrarán en juego los principios registrales que determinan los efectos de la inscripción. Piénsese que en el presente caso ningún problema habría habido para la inscripción si la sentencia, dictada el 16 de octubre de 2012, se hubiera presentado de inmediato en el Registro, o, al menos, se hubiera mantenido vigente mediante sucesivas prórrogas (artículo 86 de la Ley Hipotecaria) la anotación preventiva de demanda que se practicó al inicio del proceso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11320.pdf>

## II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### Registro de Priego de Córdoba

#### *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 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).

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.<sup>ª</sup> 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11321.pdf>

**II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)****Registro de Villacarrillo*****PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria; b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles; c) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio; e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En cuanto a la solicitud del recurrente de acceder al contenido de las alegaciones, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto. Como ya se indicó en las resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, 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. 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 en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados.

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11322.pdf>

**II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)****Registro de Santa Pola n.º 2*****HIPOTECA: INTERÉS VARIABLE A TIPO CERO***

La cuestión que se plantea en el recurso consiste en determinar si en los préstamos hipotecarios a interés variable en que se pacte que la parte deudora nunca podrá beneficiarse de descensos a intereses negativos, es decir, que no podrá recibir importe alguno como en tales supuestos, es precisa la confección de la expresión manuscrita por parte del deudor de comprender los riesgos que asume en presencia de dicha cláusula, a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14

de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, siempre que se den, como ocurre en el presente caso, los presupuestos de aplicación de la misma. Cuestión distinta, por tanto, a la del control de contenido o abusividad es la relativa a la transparencia de las cláusulas contractuales. Sobre tal extremo el registrador, como señala la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2013, no sólo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. Así, frente a la opinión del notario recurrente, que defiende una interpretación restrictiva del indicado artículo, debe prevalecer una interpretación extensiva pro-consumidor en coherencia con la finalidad legal de favorecer respectivamente la información, comprensibilidad y la protección de los usuarios de servicios financieros (vid. Resolución de 29 de septiembre de 2014). La alegación por el notario recurrente de que la cláusula discutida, no constituye una cláusula suelo del cero por ciento sino una cláusula aclaratoria de la naturaleza del contrato de préstamo que se firma, ya que aunque no existiera, éste no podría generar intereses negativos porque en tal caso vería alterada su naturaleza jurídica y, por tanto, esta aclaración no puede provocar la exigencia de la constancia de la expresión manuscrita, tampoco puede admitirse. Por todo lo cual, concurriendo todos los presupuestos de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 como son haberse hipotecado una vivienda, ser un profesional el prestamista y una persona física el prestatario, y constatarse una limitación a la baja de la variabilidad del tipo de interés pactada, aunque sea por la vía del no devengo, sin concurrir un límite equivalente de variabilidad al alza; esta Dirección General mantiene la necesidad de la expresión manuscrita.

La afirmación acerca de que la cláusula debatida no constituye una auténtica cláusula suelo y que, por tanto, la literalidad del artículo 6 excluirá el requisito a que se viene haciendo referencia, tampoco merece una consideración favorable porque, aun siendo correcto que tal estipulación no constituye propiamente una cláusula suelo, independientemente que la aplicación del principio general antes enunciado de la interpretación pro consumidor de las normas que regulan las condiciones generales de la contratación y la protección de los consumidores conduciría a su asimilación; lo cierto es que dicho artículo y sus concordantes no tienen como ámbito de aplicación las cláusulas suelo estrictamente consideradas sino todas aquellas, del tipo que sean, que limiten de alguna forma la variabilidad de los intereses, entre las cuales se encuadra la que es objeto de este expediente que excluye el devengo de intereses cuando los mismos puedan ser negativos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11323.pdf>

## II.B. Pedro Ávila Navarro

### II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO 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 «dejar sin efecto y anular» una anotación de prohibición de disponer practicada en virtud de mandamiento de la Agencia Tributaria conforme al art. 72 L. 58/17.12.2003, General Tributaria.

R. 19.06.2018 (Ce-Ro 12, S.L., contra Registro de la Propiedad de Tomelloso) (BOE 04.07.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9298.pdf>

### II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)

**Herencia:** Habilidad del certificado Erbschein para la sucesión de un alemán

Se trata de la herencia de un alemán fallecido en 2005, por lo que, de acuerdo con el art. 84 Rto. UE 650/04.07.2012, se rige por su ley nacional. Como se trata de una finca inscrita a nombre del causante y su esposa conforme al régimen matrimonial de su país, la registradora da por supuesto que, en virtud de la Zugewinnngemeinschaft, corresponde al causante una mitad indivisa; pero «considera que no ha sido probado el Derecho alemán en orden a establecer la bondad del certificado sucesorio –Erbschein– como título sucesorio y por tanto su habilidad para fundamentar la partición de herencia». Dice la Dirección que «no es razonable la exigencia de prueba de Derecho sobre un certificado sucesorio cuyo alcance e interpretación ha sido tan reiteradamente analizado por este Centro Directivo; [...] mucho menos puede remitirse a los mecanismos para información de Derecho, que prevén los arts. 33 a 35 L. 29/30.06.2015, sobre cooperación jurídica internacional en materia civil» (y art. 36 LH).

R. 19.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera) (BOE 04.07.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9299.pdf>

### II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)

**Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro**

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

Se solicita certificación de la inscripción de una finca incluyendo el dato del precio de la última venta; se alega como interés «investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia y medios económicos de la demandante de divorcio contra el solicitante, [...] circunstancia que, al entroncar con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, debe entenderse que ampara su acceso a tal información».

R. 19.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-5) (BOE 04.07.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9301.pdf>

Reitera esta resolución la doctrina sobre el interés legítimo para la consulta del Registro de muchas otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 25.11.2016; contrastar también con el caso de la R. 11.06.2018).

### II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)

**Recurso gubernativo: Acumulación de recursos de los mismos recurrentes en igualdad de supuestos**

**Costas: Las precauciones sobre fincas en zona de servidumbre de protección se aplican también a las inmatriculadas**

**Costas: Eficacia del deslinde del dominio público marítimo-terrestre frente al Registro**

**Costas: Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre por certificación del Servicio**

1. Recurso gubernativo.– «Al tratarse de los mismos recurrentes y existir práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación (máxime en este caso en que la calificación ha sido conjunta respecto de ambos documentos), pueden ser objeto de acumulación y objeto de una sola resolución (vid. R. 20.01.2012 y R. 05.09.2017)»

2. Costas.– Reitera la doctrina de la R. 23.08.2016, sobre la actuación registral según el actual art. 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas: el registrador debe comprobar directamente en el Sistema Informático Registral la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales, y en el caso de que resulte invasión o intersección, tomar anotación preventiva, solicitar pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas, y actuar en consecuencia con la respuesta. Pero si las aplicaciones informáticas del Registro para el tratamiento de bases gráficas no disponen 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, como señalaron las R. 23.08.2016, R. 14.09.2016 y R. 23.05.2018, «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, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración. No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquellas 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), o que se desprendan del propio título inscribible, lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres (arts. 15 L. 22/28.07.1988, de Costas y 35 y 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas); [...] la formulación por el registrador de la sospecha de colindancia o invasión debe estar fundada sobre datos objetivos que resulten de los documentos presentados o de los asientos del Registro, o de otros datos a que tenga acceso el registrador por razón de su cargo». En el caso concreto, el registrador funda su sospecha de colindancia en que la finca se encuentra «en zona muy próxima al mar»; pero de la certificación catastral resulta la colindancia con zona marítima, cuyo titular es el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. La Dirección da por supuesto que las precauciones reglamentarias para la inmatriculación de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre son aplicables a las segundas y posteriores inscripciones (ver la evolución jurisprudencial en R. 06.10.2008, R. 18.08.2010, R. 27.10.2011 y R. 26.02.2015); y reitera también que el dominio público «es inatacable aunque no figure en el Registro de la Propiedad, puesto que no nace del tráfico jurídico base del Registro, sino de la Ley, y es protegible frente a los asientos registrales e incluso frente a la posesión continuada [...] ajeno a las garantías del Registro de la Propiedad, [...] no opera consiguientemente el principio de legitimación registral que consagra el art. 38 LH, sino la realidad extrarregistral autenticada por el deslinde administrativo hecho» (S. 26.04.1986, S. 22.07.1986, S. 01.07.1999 y S. 22.06.2009).

R. 19.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mazarrón) (BOE 04.07.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9302.pdf>

## II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo:* No procede el embargo en procedimiento contra el marido de ex gananciales adjudicados a la esposa**

***Bienes gananciales:* No procede el embargo en procedimiento contra el marido de ex gananciales adjudicados a la esposa**

Se ordena un embargo en procedimiento de ejecución de sentencia dictada en procedimiento ordinario contra el anterior titular registral con carácter ganancial, y notificado el embargo a su esposa, cuando la finca está ya inscrita a nombre de ella por adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales. La registradora de la propiedad se opone a la anotación porque no se ha seguido el procedimiento contra la titular registral. La Dirección lo confirma: dice que «para practicar una anotación de embargo sobre bienes inscritos a nombre de uno de los cónyuges con carácter privativo por liquidación de la sociedad de gananciales, por deudas contraídas por el otro consorte, será preciso que se dé alguno de estos casos: que el procedimiento del que resulta el mandamiento que ordena la anotación se haya dirigido contra ambos cónyuges; o que, aun tratándose de un procedimiento dirigido solo contra el cónyuge deudor, se cumplan los dos

requisitos previstos en el art. 144.4.2 RH, según la interpretación que respecto de los mismos ha mantenido esta Dirección General: que del mandamiento resulte la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y que conste la notificación del embargo al cónyuge titular antes de que el acto que ha provocado la modificación del régimen económico matrimonial haya producido efectos frente a terceros; [...] no existiendo en nuestro Código Civil una presunción de ganancialidad de las deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales (cfr. arts. 1362 y 1365 C.c.), ninguna deuda contraída por un solo cónyuge puede ser reputada ganancial y tratada jurídicamente como tal mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo entablado contra ambos cónyuges, pues a ambos corresponde, conjuntamente, la gestión de la sociedad de gananciales (cfr. art. 1375 C.c.); en este caso «no existe pronunciamiento alguno respecto a la naturaleza de la deuda».

R. 20.06.2018 (Ares y Carballo, S.C.P., contra Registro de la Propiedad de Carballo) (BOE 04.07.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9303.pdf>

## II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)

### ***Publicidad registral: Amplio contenido posible de la nota simple***

«Se trata de decidir en este recurso si cabe la expedición de nota simple solicitada por el notario en la que conste que determinada finca no figura inmatriculada o si, por el contrario, como afirma el registrador, es necesario que se solicite certificación para acreditar tal extremo». Dice la Dirección que «la solicitud del notario cumple plenamente todos los requisitos exigidos; además, encuentra amparo en el art. 222.5 LH [...] (*También podrá librarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por el interesado*); [...] si bien la nota simple tiene por objeto el contenido de los asientos de Registro, nada obsta para que la información solicitada pueda ser de carácter negativo, referida a la falta de inscripción de la finca, sin perjuicio del valor puramente informativo que la ley atribuye a la nota simple».

R. 20.06.2018 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de Guía de Isora) (BOE 04.07.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9304.pdf>

## II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)

***Rectificación del Registro: No obstan al comienzo del expediente del art. 201 LH las dudas de identidad.***

***Inmatriculación: Es necesaria la certificación catastral descriptiva y gráfica***

Presentada el acta notarial prevista en el art. 203 LH, en la que se solicita la expedición de la certificación prevista, el registrador objeta en primer lugar que «no existe coincidencia de la descripción de la finca que se pretende inmatricular y la que resulta de la certificación

catastral descriptiva y gráfica». En los arts. 203 y 205 LH «la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro»; el art. 10.3 LH únicamente admite una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en determinados procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del título VI y cuando el acto inscribible suponga una reordenación de los terrenos (segregación, agrupación, etc.); no obstante se estima la alegación del recurrente, de que se pretende la inmatriculación de la finca para ser inmediatamente agrupada (en la escritura siguiente), pero «de la documentación presentada en el Registro no resulta la descripción de la finca resultante de la agrupación», defecto fácilmente subsanable aportando la escritura de agrupación. El registrador aprecia también la posible coincidencia de la finca con otra ya inmatriculada, que tiene el mismo número de policía; pero la dueña de esta comparece en el expediente e identifica su finca como distinta. Finalmente, «la manifestación de dudas de identidad no siempre justifica la suspensión del procedimiento, ya que pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas» (ver R. 27.06.2016).

R. 20.06.2018 (Notario Francisco-Antonio Sánchez Sánchez contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza) (BOE 04.07.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9305.pdf>

## II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)

### ***Inmatriculación: Calificación del acta del art. 201 LH según la certificación inicial expedida***

En R. 21.11.2017 la Dirección había resuelto que el Registro debía expedir la certificación inicial para el expediente de inmatriculación del art. 203 LH, expresando las dudas que le presentara la identidad de la finca, pero sin suspender por ellas la tramitación del expediente; la certificación se expidió por un registrador interino, que no expresó en ella ninguna duda de identidad. Ahora, presentada a inscripción el acta concluida, se plantea «si puede la registradora manifestar tales dudas de identidad una vez concluido el expediente, cuando al tiempo expedirse la certificación registral no se manifestaron en ésta por el registrador accidental, distinto de la que ahora emite la calificación». En resumen, estima la Dirección que «si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el acta de conclusión del expediente (cfr. R. 04.02.2012), salvo que se trate de un registrador distinto (cfr. R. 03.06.2013, R. 27.03.2014 y R. 10.08.2015); y aun así, «siempre y cuando no conste que se haya practicado y esté vigente la correspondiente anotación preventiva que advierte el inicio de este procedimiento, ya que dicho asiento se encontraría bajo la salvaguarda de los tribunales» (cfr. R. 01.06.2017); o bien, «salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. R. 20.12.2016)». En el caso concreto, la Dirección entiende que, al expedir el registrador interno la certificación sin expresar dudas, revocaba el criterio de la registradora y «por ello, en aras a la certidumbre y seguridad jurídica del propio procedimiento, no puede ahora pretenderse volver a entrar en el fondo de la cuestión sobre la justificación de las dudas de identidad».

R. 20.06.2018 (Notario César-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 04.07.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9307.pdf>

La Dirección reitera también el criterio de las R. 27.06.2016 y R. 21.11.2017, de que «la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas»; lo que deduce especialmente del art. 203.6 LH, cuando dispone que *cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes*; entendiéndose que «entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente», y entre sus posibles alegaciones, la ausencia de oposición.

## II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2018).

***Propiedad horizontal:* Es regla general la posibilidad de cualquier uso de los elementos privativos**

***Propiedad horizontal:* La modificación debe cumplir las reglas para la inscripción de obra nueva**

***Propiedad horizontal:* Cabe inscribir la modificación como obra antigua**

«El propietario de una finca urbana sita en un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal y que se describe como ático destinado a despacho profesional hace constar en escritura pública el cambio de uso a vivienda sin ninguna otra alteración en su descripción; consta en la escritura certificado de técnico del que resulta que el cambio de uso se produjo hace ocho años». El registrador considera necesario el consentimiento de la junta de propietarios (está autorizado estatutariamente para el cambio solo otro elemento del régimen); y necesaria también la licencia de primera ocupación de la vivienda y de cambio de uso. La Dirección: 1. Sobre el acuerdo de la comunidad, reitera la doctrina de la R. 12.12.1986, de que «no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos» y que «será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad; art. 7 LPH)»; en el caso concreto «no existe causa alguna derivada del régimen de propiedad horizontal que impida la inscripción del cambio de uso solicitado: no existe restricción estatutaria que de manera clara y expresa así lo imponga (vid. R. 12.12.1986, R. 20.02.1989 y R. 26.01.2002, entre otras)»; de la autorización estatutaria para el cambio de uso de un departamento no puede deducirse la prohibición para los demás (ver R. 26.01.2002, R. 19.07.2016 y R. 05.07.2017); y de la descripción del departamento como despacho profesional no resulta restricción o prohibición alguna. 2. En cuanto a la licencia administrativa, «en la inscripción de una edificación debe reflejarse, *si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente* (art. 45 RD. 1093/04.07.1997)», de manera que cualquier modificación de los usos que consten en el Registro exige nuevamente la aplicación de las normas sobre inscripción en el Registro de obras nuevas

(vid. art. 28.3 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y R. 05.08.2013, R. 13.11.2013, R. 21.04.2014, R. 13.05.2016, R. 12.09.2016, R. 13.11.2016 y R. 30.11.2016); y, entre esas normas, la de inscripción sin licencia por «quedar acreditado, por medio de certificado de técnico, que ha transcurrido el plazo exigido por la norma aplicable para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición» (art. 28.4 RDLeg. 7/2015 y arts. 52 y 54 RD. 1093/1997, normas complementarias al RH...), como es el caso.

R. 27.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaén-1) (BOE 09.07.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/09/pdfs/BOE-A-2018-9571.pdf>

## II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

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

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

En la misma línea de la R. 14.03.2018, comienza confirmando la regla general de que «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, disponiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado aquéllos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas»; señala la evolución jurisprudencial, desde la exigencia de una «conducta positiva» en el acreditar la adquisición, hasta la mera inscripción de la misma (S. 03.06.2004 o S. 28.09.2009 y S.TC 79/08.04.2013). Pero concluye con que «diferente tratamiento ha de darse a un caso como el que ahora se analiza, en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se ha producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral, y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 689 LEC, siendo suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el art. 662 LEC».

R. 21.06.2018 (Buildingcenter, S.A., contra Registro de la Propiedad de Ciudad Real - 1) (BOE 10.07.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9610.pdf>

## II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

**Rectificación del Registro: Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de dominio**

**Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública**

En el Registro aparece una vivienda inscrita por mitades indivisas a nombre de la esposa, E, y de su madre, S; se presenta ahora un convenio regulador de divorcio aprobado por sentencia, en el que se adjudica la finca y su uso como vivienda familiar al marido, M: la mitad de E, por razón del divorcio, y asumiendo M el pago del préstamo hipotecario que grava la finca; la mitad de S, porque esta le reconoce el dominio aunque formalmente figurase a nombre de ella. El registrador deniega la inscripción por varios motivos:

—En primer lugar, porque respecto del reconocimiento de dominio no se expresa causa alguna que justifique el cambio pretendido de esa titularidad registral, que solo es posible mediante el oportuno negocio traslativo (cita las R. 02.11.1992 y R. 23.05.2013). Pero dice la Dirección que «debe recordarse la doctrina de esta Dirección General sobre la posibilidad de inscripción del reconocimiento de dominio (vid. la R. 06.07.2004 y la más reciente R. 13.06.2018)»; y, aunque admite que «el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción», considera que «no es esa la situación», sino que «el reconocimiento de dominio no es un título carente de causa, sino que en él se exterioriza la relación de representación que hasta ese momento había permanecido reservada» (relación que cree deducir del título previo, que era una venta hecha por M a E y a S de una finca adquirida por herencia).

—«El convenio regulador del divorcio no es el vehículo formal adecuado para recoger ese negocio traslativo entre el ex marido y su ex suegra, ya que dicha trasmisión excede de los límites de la necesaria regulación de las consecuencias patrimoniales del divorcio entre los cónyuges». La Dirección confirma (con cita de «las R. 25.10.2005 y R. 16.06.2010, entre otras muchas») que «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 art. 90 C.c.»; fuera de ese contenido, «su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el art. 3 LH, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos».

—«Falta de constancia del consentimiento de la titular registral que lleve a cabo el reconocimiento, quien no es parte en el procedimiento de divorcio». También se confirma que «toda alteración jurídico real (ya sea por adquisición, modificación o extinción de un derecho o de una titularidad registral) requiere la intervención de su titular, bien de manera voluntaria, bien de manera forzosa por medio de un procedimiento judicial entablado contra dicho titular registral (vid. art. 20 LH)».

—En cuanto al uso de la vivienda adjudicado al marido, el registrador no había señalado ningún defecto; alega en su informe que no se había solicitado la inscripción parcial del documento, pero que tampoco sería inscribible sin la inscripción de la mitad indivisa de la ex suegra. La Dirección lo reconoce así, pero dice que «debería haberse limitado la denegación de la inscripción a la titularidad de la mitad indivisa de finca objeto del pretendido reconocimiento de dominio y no a la del total dominio (vid., entre otras, la R. 15.03.2006)».

R. 21.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Reus-2) (BOE 10.07.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9611.pdf>

En cuanto al reconocimiento del dominio, la Dirección cita la R. 13.06.2018; pero en realidad da un paso más hacia la transmisión abstracta, porque, aunque habla de «los

efectos de la relación representativa», ninguno de los interesados había alegado ni citado tal representación; al parecer, el propio M había vendido la mitad indivisa a su entonces todavía suegra, S, y había confesado recibido un precio, cuya devolución se pacta ahora; así lo señala la nota de calificación, sin que la Dirección haga ninguna referencia a ese precio. Y a propósito de precio, la justificación de los medios de pago será el próximo problema que habrá que resolver en estas transmisiones abstractas o intentos de compraventas endosables.

Sobre la adecuación de la firma al contenido y la imposibilidad de incluir en el convenio regulador pactos ajenos a la separación y divorcio, pueden verse múltiples resoluciones (la última, R. 11.10.2017); en este caso se daba la curiosa circunstancia de que la ex suegra había firmado el convenio regulador (según dice el recurrente), por lo que más que cuestionar su falta de intervención, había que hacerlo sobre la forma de esa intervención.

## II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO 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**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.05.2018 sobre inmatriculación de una finca por la vía del art. 205 LH (doble título). En este caso las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca que se pretende inmatricular con otra ya inmatriculada se basan en «la misma localización, la procedencia de la misma titularidad que la inscrita y la coincidencia del lindero poniente, que determinan que pueda tratarse de una porción segregada de la expresada finca inscrita de mayor superficie». La Dirección reitera también la doctrina sobre la derogación tácita de los arts. 300 y 306 RH (ver R. 31.01.2018).

R. 21.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo) (BOE 10.07.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9612.pdf>

## II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

***Propiedad horizontal:* La constitución de una comunidad sobre un local requiere autorización administrativa**

Se trata de escritura en la que el titular de un local comercial en régimen de propiedad horizontal hace constar su propósito de venderlo por veinte cuotas con asignación de espacio y cuota a cada una, y solicita solamente la inscripción de los estatutos de esa comunidad; se incorpora certificado de declaración responsable al Ayuntamiento. El registrador considera necesaria la autorización administrativa y que no es suficiente la declaración responsable. La Dirección señala cómo es necesaria la autorización administrativa para la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes (art.

10.3 LPH), salvo que los elementos privativos resultantes resulten de la licencia de obras o no provoque un incremento del número de sus elementos privativos (actualmente, art. 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana); viene a ser el régimen, ahora elevado a rango legal, que establece el art. 53.a RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...); y, si bien este contiene una excepción para locales comerciales o garajes, salvo que su número hubiera sido condición esencial de la licencia concesión, en la redacción legal se ha suprimido esa excepción, que hay que entender tácitamente derogada; por otra parte, si bien la legislación citada tiene el carácter de legislación básica, aplicable en toda España (disp. final 19 L. 8/2013), «la determinación del concreto título administrativo habilitante exigido para los actos de división o segregación de locales y demás previstos en el citado art. 10.3 LPH corresponderá a la legislación autonómica competente en materia de ordenación territorial y urbanística, [...] que determinará, en última instancia, el tipo de intervención administrativa, sea licencia, declaración responsable o comunicación previa»; en el caso concreto se requiere la correspondiente licencia, que se tramitará por el procedimiento común (art. 59 y anexo II.I Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas 23.12.2004).

R. 26.06.2018 (Sytu Real Estate, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-4) (BOE 10.07.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9614.pdf>

Aunque no era el caso, dice la Dirección: «En caso de no concretar dicha normativa el tipo de título administrativo habilitante, y a los efectos de cumplir la exigencia de autorización administrativa requerida *en todo caso* por el citado art. 10 LPH, esta Dirección General (cfr. R. 26.10.2017) ha estimado suficiente, a efectos de inscripción, que se acredite la resolución administrativa de la que resulte autorizado el acto de división de locales, como puede ser la licencia o, en su caso declaración responsable, de obra para segregación de local, independiente del uso final del mismo, o cuando el mencionado elemento ya se encuentra autorizado en una licencia de obra u actividad, interpretación apoyada en la propia excepción que ampara el art. 26.6.a RDLeg. 7/2015, todo ello de modo conforme a la ley urbanística autonómica y por remisión de ésta, a las ordenanzas locales respectivas».

## II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

### ***Asiento de presentación: Presentación por la Administración con firma electrónica***

La Dirección considera procedente el asiento de presentación, toda vez que «el documento presentado telemáticamente está firmado electrónicamente y entre los datos incorporados en el ‘XML’ se encuentran datos del presentante, del ordenante y del funcionario que actúa en representación del ordenante»; las normas que cita son el art. 112.5 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que se refiere a la presentación por *técnicas y medios electrónicos informáticos y telemáticos que garanticen la identificación de la Administración actuante y el ejercicio de sus competencias*; el art. 26.2.e L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que exige para considerar válidos los

documentos electrónicos administrativos que incorporen las firmas electrónicas *de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable*; y el art. 21 RD. 1671/06.11.2009, por el que se desarrolla parcialmente la L. 11/22.06.2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, que prevé como sistemas de firma electrónica el sello electrónico, el código seguro de verificación (CSV) o la identificación del empleado público por *el Documento Nacional de Identidad electrónico u otros sistemas de firma electrónica proporcionados por la Administración Pública de la que depende el empleado, y que identifica conjuntamente al titular y a la Administración*. En especial para la Diputación de Valencia existe un Convenio de Colaboración con el Colegio de Registradores que permite la presentación de documentos expedidos por la Diputación por medios electrónicos con firma reconocida.

R. 26.06.2018 (Diputación de Valencia contra Registro de la Propiedad de Sagunto-2) (BOE 10.07.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9616.pdf>

R. 26.06.2018 (Diputación de Valencia contra Registro de la Propiedad de Sagunto-2) (BOE 10.07.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9618.pdf>

R. 26.06.2018 (Diputación de Valencia contra Registro de la Propiedad de Sagunto-2) (BOE 10.07.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9618.pdf>

## II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

***División y segregación: La determinación de la unidad mínima de cultivo es competencia de Comunidad Autónoma***

***División y segregación: Actuación registral en caso resultancia de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo***

***División y segregación: La unidad mínima de cultivo debe respetarse incluso en matriz discontinua***

Se trata de la segregación de una finca rústica de secano, de extensión inferior a la fijada como mínima para secano, pero superior a la mínima de regadío; se incorpora licencia municipal de segregación. La registradora suspende la inscripción conforme a los arts. 24 y 25 L. 19/04.07.1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias, sin que se haya acreditado ninguna de las excepciones previstas, puesto que, remitida la documentación a la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural de la Generalitat Valenciana, según el art. 80 RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...), esta responde que «no se pudo ver infraestructura de riego» y que precisa determinada documentación para hacer la pertinente valoración. «La licencia de segregación no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues éstas se rigen por la legislación agraria y concretamente por la normativa de unidades mínimas de cultivo,

[...] ni los Ayuntamientos que expiden tales licencias tienen competencias en esta materia» (vid. R. 10.06.2009 y R. 02.11.2012). Y tampoco atiende a la alegación de que la matriz era una finca discontinua, pues, como señaló aquella resolución de 2012, «no pueden obviarse estos preceptos [los relativos a las unidades mínimas] entendiendo que el art. 80 RD. 1093/1997 no sería aplicable a la segregación de una finca discontinua compuesta de parcelas inferiores a la unidad mínima».

R. 27.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jijona) (BOE 10.07.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9619.pdf>

Además de las normas citadas deben tenerse en cuenta el art. 167.2 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y, para la Comunidad Valenciana, el art. 230 L. 5/25.07.2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, los arts. 61 y ss. L. 8/05.12.2002, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, que regula las unidades mínimas de cultivo, y el art. único D. Generalitat Valenciana 09.11.1999, que fija las superficies concretas de 2,5 hectáreas en secano y 0,5 hectáreas en regadío; todo ello sin perjuicio de las excepciones contempladas en la legislación autonómica o en la estatal, a la que aquella se remite.

La Dirección contesta también a la alegación de la recurrente, que considera incumplido el plazo de calificación e inscripción de los arts. 18 LH y 97 RH (60 días); y dice lógicamente que el plazo de inscripción «comenzará de nuevo al término del reiterado plazo de cuatro meses [del art. 80 RD. 1093/1997] (si no hubo contestación por parte de la Administración) o desde la aportación del correspondiente documento administrativo declarando la existencia en el supuesto de hecho de una causa de excepción, de entre las previstas legalmente, o la nulidad de la segregación o división»; y si esto no queda más claro es porque —dice la Dirección— el art. 80 RD. 1093/1997 hace una remisión errónea al apartado 5 del artículo anterior, cuando debía decir al apartado 1, que es el que prevé una prórroga del asiento de presentación *hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión*.

La Dirección señala también el error del art. 80 RD. 1093/1997, de remitirse a los arts. 23 y 24 L. 19/04.07.1995, cuando debe ser a los arts. 24 y 25. Y critica que contemple el caso de que la Administración declare la nulidad de la división o segregación, cuando esa declaración de nulidad corresponde a los tribunales; debe entenderse que es la Ley la que declara la nulidad del fraccionamiento prohibido, y que la Administración únicamente constata las circunstancias de hecho que llevan aparejada la nulidad. (Aunque lo cierto es que el RD. 1093/04.07.1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, destinado como su título indica a regular registral y reglamentariamente la materia urbanística, se dictó antes que las múltiples leyes urbanísticas vigentes, estatales y autonómicas, pero, «avant la lettre», ha servido útilmente para todas ellas, y debe considerarse una gran obra del Derecho urbanístico e hipotecario).

## II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

***Propiedad horizontal: No puede inscribirse un acuerdo cuando hay titulares posteriores que no han participado***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11.05.2018. Se trata también de una modificación de estatutos presentada en el Registro después de haberse inscrito transmisiones de elementos privativos posteriores al acuerdo de modificación.

R. 27.06.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Burgos-4) (BOE 10.07.2018). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9620.pdf>

## II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO 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, R. 02.10.2017 y R. 23.04.2018). Se confirma la negativa del registrador a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo en virtud del mandamiento de cancelación de cargas, resultante del procedimiento en el que se dispuso la anotación de embargo, que se encuentra caducada, y cancelada antes de que el mandamiento de cancelación se presentara en el Registro.

R. 27.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 10.07.2018). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9621.pdf>

## II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

***Arrendamiento: Basta la manifestación del vendedor de haber renunciado el arrendatario a la adquisición preferente***

Se trata de una escritura de compraventa de fincas urbanas que están arrendadas para uso distinto de vivienda; se describen las condiciones esenciales del contrato de arrendamiento y se manifiesta que «no se estableció derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario». Como resulta de los arts. 4.3 y 25 LAU, en los arrendamientos para uso distinto de vivienda los derechos de preferente adquisición no tienen carácter imperativo y pueden ser excluidos en el contrato; por tanto, reitera la Dirección la doctrina de la R. 11.07.2016, en el sentido de que, «si se admite a efectos de inscripción como suficiente la manifestación del vendedor de que la finca está o no arrendada o la identidad del arrendatario, no hay razón alguna para que la validez de

dicha manifestación no se extienda a otros elementos del contrato como es la existencia o no de los derechos de adquisición preferente; [...] este criterio queda reforzado por el propio art. 25 LAU, al no exigir expresamente que se acredite la renuncia [a esos derechos], a diferencia con lo que ocurre con las notificaciones que señala»; tampoco exige que se acompañe o incorpore el contrato de arrendamiento para comprobar si contiene la renuncia.

R. 04.07.2018 (Notario Gonzalo Cano Mora contra Registro de la Propiedad de Benidorm2) (BOE 19.07.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10157.pdf>

## II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

### ***Herencia: Carácter ganancial de los bienes adjudicados al adquirente a título oneroso de derechos hereditarios***

Se trata de una escritura de herencia en la que uno de los herederos actúa como tal y a la vez como comprador de los derechos hereditarios de su hermano. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque entiende que, al haberse adquirido los citados derechos hereditarios con carácter presuntivamente ganancial, es preceptivo que la esposa del cesionario preste su consentimiento a lo otorgado en la escritura de adjudicación de herencia». Dice la Dirección que «a estos derechos adquiridos a título oneroso constante matrimonio en régimen de gananciales debe aplicarse la presunción de ganancialidad que con carácter ‘iuris tantum’ establece el art. 1361 C.c.; por ello es imprescindible el consentimiento del cónyuge de quien comparece en la escritura no sólo en su condición de heredero, sino también como cesionario a título oneroso de tales derechos hereditarios.

R. 04.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaén-1) (BOE 19.07.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10158.pdf>

La Dirección reconoce su reiterada doctrina (cita las R. 22.02.1943 y R. 06.04.1962) de que «la adjudicación hecha a uno de los herederos con la obligación de compensar en metálico a los demás por razón del exceso de valor de lo adjudicado en relación con el de su cuota hereditaria no implica enajenación», y consecuentemente los bienes adquiridos no son gananciales, sin perjuicio de las compensaciones que haya que hacer al liquidarse la sociedad de gananciales por razón del dinero ganancial adelantado; pero entiende que aquel caso es distinto del ahora resuelto, porque «tal adjudicación no envuelve una transmisión de dominio de unos herederos a otros, sino directamente del causante al adjudicatario».

## II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

***Elevación a público de documento privado: Debe otorgarse por las mismas personas que firmaron el documento privado o sus herederos***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 13.01.2010, R. 09.04.2010 y R. 16.07.2011. En este caso, la heredera se adjudica una finca comprada por el causante en documento privado y, con su sola intervención «lo eleva a público y queda incorporado a la escritura»; la heredera alega en el recurso que también era heredera de los vendedores, pero dice la Dirección que, «estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. art. 208 LH)».

R. 04.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Getafe-1) (BOE 19.07.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10159.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios; téngase en cuenta que la última se «deja sin efecto» por S.JPI de Badajoz-6 20.09.2012. Quizá como respuesta, dice ahora la Dirección que su doctrina «ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (S. 21.03.2006, S. 28.06.2013 y S. 21.10.2013) al afirmar 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 art. 100 RH 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» (cfr. R. 17.09.2014)».

## II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

***Concurso de acreedores: La conclusión del concurso cesa las limitaciones del deudor aunque no sea firme***

***Concurso de acreedores: La anotación del concurso subsiste hasta que su conclusión sea firme***

En el Registro de la Propiedad consta anotado el concurso de la sociedad titular registral, y también anotada (por falta de firmeza) «la resolución que declara la conclusión del concurso, el cese de los efectos de la declaración sobre las facultades de administración y disposición, el cese de la administración concursal y la cancelación de las anotaciones e inscripciones provocadas por la declaración de concurso; [...] la cuestión por dilucidar es si el concursado puede enajenar de una finca una vez que se ha dictado resolución judicial no firme por la que se pone fin a la situación concursal». Y la Dirección responde afirmativamente, aunque con subsistencia de las anotaciones preventivas: recuerda su doctrina (R. 26.01.2012, R. 16.02.2012, R. 04.05.2012 y R. 20.09.2013) de que «la declaración del concurso no constituye propiamente una carga específica sobre una finca o derecho, sino que hace pública la situación subjetiva del concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes»; y señala que, «de conformidad con el art. 178.1 L. 22/09.07.2003, Concursal, desde la conclusión del concurso cesan las limitaciones sobre las facultades de administración y disposición del deudor, y según resulta ‘a contrario’ del art. 38.4, en relación con art. 181, L. 22/2003, igualmente cesa el administrador concursal, y así ocurre con eficacia inmediata, sin que la interposición del recurso tenga

como regla efectos suspensivos; [...] la administración concursal ha quedado cesada, y el juez no puede intervenir en un procedimiento que ha declarado concluido»; por eso, el negocio dispositivo es válido e inscribible; lo que «no impide que continúe la constancia registral de la situación de concurso hasta que alcance firmeza la resolución judicial»; el actual y los futuros adquirentes quedan advertidos del estado claudicante de su derecho, «de la eventual restitución del estado concursal en caso de revocación de la resolución que ha declarado la conclusión del concurso».

R. 04.07.2018 (Notario Francisco Consegal García contra Registro de la Propiedad de Madrid-12) (BOE 19.07.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10161.pdf>

R. 04.07.2018 (Notario Francisco Consegal García contra Registro de la Propiedad de Madrid-12) (BOE 19.07.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10162.pdf>

R. 04.07.2018 (Notario Francisco Consegal García contra Registro de la Propiedad de Madrid-12) (BOE 19.07.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10163.pdf>

Añade la Dirección que «la situación presenta cierta semejanza con la de los actos dispositivos posteriores a la aprobación del convenio que infringen las medidas impuestas en el mismo, cuestión que ha sido objeto de singular atención por este Centro Directivo; [cita las R. 27.02.2012, R. 18.04.2012 y R. 13.12.2013] [...] el Registro de la Propiedad no cumple su función por impedir la inscripción del negocio que infrinja esas medidas previstas en el convenio, sino advirtiendo a los terceros de las posibles consecuencias de dicha infracción». Ciertamente, las cosas son como la Dirección las pone; otra cosa es que el eventual adquirente pueda tener una cierta seguridad, porque, como también dice la Dirección, las consecuencias de la posible restitución a la situación concursal en caso de triunfar el recurso contra su conclusión «es algo que sólo puede decidir el juez», y «la registradora de la propiedad no puede anticipar el contenido de una hipotética decisión judicial cuyo contenido lógicamente se desconoce».

## II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

***Herencia: Legados: La entrega de legados requiere intervención de todos los herederos aunque sean ab intestato***

Se trata de una escritura en la que el legatario se adjudica por sí solo el legado; el testador había dispuesto el legado y para el remanente de su herencia manifestó su intención de fallecer intestado. La registradora entiende que es necesario abrir la sucesión intestada para la determinación de los herederos que hayan de entregar la cosa legada (art. 885 C.c.). La Dirección confirma la calificación registral y dice que, aunque podría pensarse que la entrega a que se refiere el art. 885 C.c. es simplemente de la posesión y nada tiene que ver con la inscripción, «este Centro Directivo ha pue-

to de relieve (cfr. las R. 13.01.2006, R. 13.04.2009 y R. 04.07.2014) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos, al pago de las legítimas; la dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores»; el art. 81 RH permite el otorgamiento por el legatario solo cuando no existan legitimarios y el testador lo haya autorizado, autorización que no existe en este caso.

R. 05.07.2018 (Notaria María-Isabel Valdés-Solís Cecchini, contra Registro de la Propiedad de Oviedo-3) (BOE 19.07.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10164.pdf>

La Dirección parece apreciar el argumento de la recurrente, de que «la entidad legataria se hallaba en posesión de la cosa legada al tiempo de la apertura de la sucesión», pero no lo estima, porque eso no puede acreditarse por la mera manifestación; en cambio, sugiere que «sería una solución la acreditación de la notoriedad del hecho de la posesión mediante al acta regulada en el art. 209 RN» (acta de notoriedad). Sin embargo, el hecho de que el pago de los legados esté subordinada al previo pago de las deudas y las legítimas suscita un recelo hacia adjudicación anticipada, sea por previa posesión (como decía la Dirección, la entrega del legado no era una mera cuestión posesoria), sea porque el testador autorice al legatario *para posesionarse de la cosa legada* o porque *toda la herencia se hubiere distribuido en legados y no existiere contador-partidor, ni se hubiere facultado al albacea para la entrega* (art. 81 RH).

## II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

***Herencia: En el derecho de transmisión es necesaria la intervención de la viuda del transmitente***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26.07.2017.

R. 05.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cieza-2) (BOE 19.07.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10165.pdf>

En materia de derecho de transmisión, ver, además de la citada, las R. 22.01.2018, R. 12.03.2018 y R. 25.04.2018.

## II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

***Herencia: Sustitución vulgar: El testador puede disponer un derecho de representación en lugar de una sustitución vulgar***

***Derecho notarial: Interpretación del testamento notarial según el significado técnico***

«Se ha renunciado previamente por los herederos a unos legados hechos en su favor, de manera que parten la herencia únicamente en su condición de herederos; en el testamento se había

dispuesto una cláusula de institución de herederos a los dos hijos del testador, ‘con derecho de representación en favor de sus respectivos descendientes, que también se dará en el legado’». Según el registrador, «la renuncia del hijo al legado dispuesto por el causante no extingue el legado con el efecto de su refundición en la masa de la herencia, sino que es preciso un nuevo llamamiento a favor de los ulteriores descendientes en virtud de la sustitución prevista en el testamento. [...] La cuestión que se debate en este expediente es la de si la cláusula referida antes es una sustitución o un derecho de representación; [...] el derecho de representación constituye una excepción al principio de proximidad en grado (art. 921 C.c.) propio de la sucesión intestada, lo que supone necesariamente una ausencia de voluntad del causante a la hora de regular su sucesión (art. 658 C.c.), y está limitado a determinados parientes del causante y únicamente tiene lugar en los casos previstos en el art. 924 C.c., excluyéndose la renuncia (arts. 923 y 929 C.c.); [...] el testador, en ejercicio de su libertad de testar, puede someter su sucesión al derecho de representación del art. 924 C.c.»; de esta forma, los descendientes representantes «serán herederos o legatarios exclusivamente por las causas por las que procede el derecho de representación en la sucesión intestada, esto es para los casos de prelación y los de desheredación o incapacidad para suceder excluyéndose la renuncia (ex art. 929 C.c.)»; y la Dirección, considerando que «en la interpretación del testamento debe atenderse especialmente al significado que las palabras utilizadas tengan usualmente en el contexto del negocio o institución concreta de que se trate (R. 22.06.2015)» y a que «es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento» (cita las R. 25.09.1987, R. 27.05.2009 y R. 18.01.2010), concluye que el testador dispuso un verdadero derecho de representación, y estima el recurso.

R. 05.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Móstoles-4) (BOE 19.07.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10166.pdf>

Sobre la interpretación técnica del testamento notarial pueden verse, además de las citadas, las R. 29.06.2015, R. 26.05.2016, R. 20.07.2017 y R. 21.03.2018.

## II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

***Recurso gubernativo: Posibilidad del recurso aunque se haya inscrito el documento en virtud de subsanación***

***Herencia: Derecho transitorio en el legado de legítima en el País Vasco***

1. Recurso gubernativo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 24.01.2011, R. 07.07.2011, R. 21.04.2014, R. 11.01.2016, R. 26.11.2016 y R. 07.02.2017).

2. Legados.– La causante había otorgado testamento, anterior a la L. 5/25.06.2015, de Derecho Civil Vasco, en el que instituía herederos a determinados descendientes en diez doceavas partes de la herencia, y legaba a otras dos hijas lo que por legítima estricta les correspondiese; fallecida la causante tras la entrada en vigor de la Ley, la escritura de herencia se otorga solo por los instituidos herederos, sin las dos legitimarias. No se discute que «las sucesiones causadas

después de la entrada en vigor de la Ley 5/2015, se regirán por sus disposiciones aunque el testamento se otorgara antes» (R. 06.10.2016 y R. 12.06.2017), y que el art. 48 L. 5/2015 permite el apartamiento expreso o tácito de legitimarios; la cuestión es si la disposición de la testadora implicaba un legado de legítima (dice el registrador que de otra forma se hubiera instituido a los herederos en el cien por ciento y no solo en diez doceavas partes) o un apartamiento tácito (dice la notaria recurrente que la voluntad de la causante era dejar a aquellas dos hijas el menor contenido de derechos posible); y dice la Dirección que «debe concluirse que la voluntad de la testadora fue que en esas dos partes indivisas restantes sucediesen las legatarias de legítima, y por ello no se dispone en el testamento de las mismas; así pues es necesaria su comparecencia en la escritura de partición...».

R. 05.07.2018 (Notaria Ana-Isabel Jaurrieta Alegría contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 1) (BOE 19.07.2018). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10167.pdf>

Debe confrontarse esta resolución con la R. 06.10.2016, según la cual «puede deducirse que la voluntad del testador fue que la ‘porción vacante’ derivada de la reducción de los derechos legitimarios legales corresponda a quien hubiese designado heredero frente a quien designa legatario; pero añadía que «más dudoso sería si la legítima se hubiera atribuido sobre bienes concretos o por cuotas determinadas»; y ahora explica que en el supuesto de 2018 «queda cuota vacante para pago de la legítima (dos doceavas partes indivisas) y se hace en forma de legado de legítima estricta; [...] la interpretación según la cual la institución hereditaria en diez doceavas partes pretende dejar vacantes –las otras dos doceavas partes–, respecto de las cuales se abriría la sucesión intestada, es una interpretación absurda, puesto que no es creíble que la voluntad de un testador sea la de abrir su sucesión intestada salvo que así lo exprese claramente».

## II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

### ***Herencia: Derecho transitorio en el legado de legítima en el País Vasco***

El causante había otorgado testamento, anterior a la L. 5/25.06.2015, de Derecho Civil Vasco, en el que instituía heredera a su esposa, desheredaba a su hijo y apartaba a los demás parientes; fallecido el causante tras la entrada en vigor de la Ley, la viuda se adjudica la herencia. El registrador considera necesario que se manifieste «si el hijo desheredado tiene o no descendencia, a los efectos de ocupar los derechos de su padre desheredado en la porción legítima». Y así sería en el régimen del Código civil (art. 857 C.c.; y también arts. 14 LH y 79 RH para la inscripción por instancia a favor del heredero único); pero en el Derecho del País Vasco entiende la Dirección que en el caso concreto resulta «la clara voluntad del testador de excluir al hijo desheredado de su herencia, y [...] se ha producido indudablemente un apartamiento de los restantes descendientes en la legítima»; por lo que estima el recurso.

R. 05.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santoña) (BOE 19.07.2018). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10168.pdf>

El art. 48 L. 5/2015 consagra una gran libertad en la atribución de legítimas y en el apartamiento (quizá excesiva, sobre todo en la preterición errónea, en la que el problema no es de libertad sino del conocimiento necesario para ejercitarla); pero también dice que *el causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita*; no parece que eso se cumpla eligiendo a uno solamente para desheredarlo y apartando a todos los demás; a menos que se entienda (como al parecer se hace) que la institución al cónyuge viudo (cuya legítima es el usufructo de la mitad de todos los bienes del causante si concurre con descendientes, art. 52 L. 5/2015) es suficiente para apartar a todos los demás.

## II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

***Descripción de la finca: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH***

***Descripción de la finca: Representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria***

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el expediente del art. 199 LH»; se trata de una agrupación de fincas en la que se incorpora al título la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultante. La registradora manifiesta dudas de identidad de la finca por posible invasión de un camino público. La Dirección ha reiterado la tutela que el Registro de la Propiedad debe prestar al dominio público, inscrito o no, sobre todo a partir de la L. 13/2015 (ver, por ejemplo, R. 15.03.2016, R. 12.04.2016 y R. 04.09.2017), por lo que «resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado»; pero en este caso se había verificado la comunicación por el Registro, y «la ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento de Arteixo a la inscripción de la representación gráfica solicitada, unida la circunstancia de la existencia de una sentencia, dictada en juicio declarativo, que tuvo a la vista la registradora en el momento de emitir su calificación, que declara la propiedad del pretendido camino a favor del titular registral de la finca objeto del expediente, excluyen cualquier duda acerca de una posible invasión del dominio público».

R. 05.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arteixo) (BOE 19.07.2018). (13)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10169.pdf>

La Dirección reitera también en esta resolución (ver R. 08.06.2016 y R. 01.07.2016) que «es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria (o para hacer constar excesos de cabida superiores al 10 %, como es el caso de este expediente) en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro».

## II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

***Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH por coincidencia de referencia catastral***

***Rectificación del Registro: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe valorarse por el registrador***

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH». La Dirección considera «claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación»: respecto a «la correspondencia de la referencia catastral y su representación gráfica con la finca registral, dado que esta referencia catastral consta ya con anterioridad asignada a otra finca registral colindante, [...] no es admisible, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo, que pretenda atribuirse la misma referencia a otra finca y, menos aún, la inscripción de la representación gráfica»; y en cuanto a la oposición del colindante, «tampoco puede estimarse la alegación que se refiere a la falta de acreditación ante el registrador de la condición de titular quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento».

R. 05.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Motril-2) (BOE 19.07.2018). (14)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10170.pdf>

## II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo: Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada Hipoteca: Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación***

Reitera el contenido de otras muchas resoluciones (por ejemplo, R. 30.11.2005, R. 16.02.2006, R. 11.05.2010, R. 04.06.2010 y R. 10.06.2014), y de la Instr. DGRN 12.12.2000, en el sentido de que la anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 1/07.01.2000, de Enjuiciamiento Civil, no puede cancelarse por caducidad hasta que recaiga resolución definitiva en el procedimiento (art. 192.2 RH); junto con el «plazo razonable» para cancelar la anotación, de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas (en aplicación analógica del art. 157 LH).

También reitera la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 29.09.2009, R. 10.01.2014 y R. 10.05.2018), en el sentido de que la caducidad del asiento de hipoteca tendrá lugar a los veintiún 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; «en el presente caso, si bien consta la iniciación de la ejecución, no se ha producido la ejecución de la misma con adjudicación de la finca; por lo tanto, no ha habido vencimiento anticipado».

R. 09.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-2) (BOE 24.07.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10444.pdf>

## II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

### ***Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral***

Reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 04.10.2016), sobre la necesidad de un administrador judicial de la herencia yacente (arts. 790 y ss. LEC) o de la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en la herencia; pero también reitera la matización de otras (ver R. 25.04.2017), en el sentido de que «el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente; [...] aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación; sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial; por eso parece razonable no exigir el nombramiento de administrador judicial en los casos en los que se ha verificado el emplazamiento a alguna persona determinada y que reúna la consideración de posible llamado a la herencia». Y entiende que así se ha hecho en el caso concreto, en el que el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha dirigido contra uno de los deudores, que es la sobrina del otro deudor y, por tanto, posible heredera presunta ab intestato.

R. 09.07.2018 (Banco Popular, S.A., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-10) (BOE 24.07.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10445.pdf>

Quizá la clave debería ser que el juez considere suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, pero de forma expresa, de manera que sea el Juzgado, y no el Registro, el que ofrezca tantas facilidades como las vistas.

## II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

### ***Menores e incapacitados: Efectos de la falta de autorización judicial necesaria al tutor***

«El presente expediente tiene por objeto determinar si, en una venta de determinadas participaciones indivisas de una serie de fincas que se encuentran inscritas a nombre de dos incapaces, el tutor que las representa ha obrado dentro de los términos que le autorizaba el juez»; se trataba de un cálculo de las cantidades señaladas por el juez en sendos autos; el problema era de cálculo

de las cantidades, ya que se autorizaba la venta de cuotas de usufructo y de nuda propiedad, que se hacía junto con otras cuotas del mismo tutor. La Dirección considera la venta coherente con la autorización.

R. 09.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villacarriedo) (BOE 24.07.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10446.pdf>

El objeto de la resolución no tiene interés fuera del caso concreto. Pero la Dirección hace algunas reflexiones en torno a la autorización judicial al tutor del art. 271 C.c., la más interesante de las cuales es «la cuestión de los efectos que la falta de autorización judicial, cuando esta es preceptiva, tiene sobre el acto celebrado por el tutor», y su tratamiento por la S. 10.01.2018, que se inclina por la tesis de la anulabilidad, lo que excluye que el otro contratante revoque el contrato, y somete el ejercicio de la acción de impugnación del contrato al plazo de cuatro años del art. 1301 C.c. (desde que salieren de tutela); es solución congruente con el criterio aplicable a los contratos celebrados por el propio menor y con el art. 1301.5 C.c.

## II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

**Referencia catastral:** La referencia catastral debe ser coincidente con la descripción de la finca

Se trata de una escritura de compraventa. El registrador la inscribe, pero advierte en la nota del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral (arts. 43 y 44 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario), ya que la aportada no es coincidente con la descripción de la finca. Dice la Dirección que esa advertencia «no es en sentido estricto una calificación sujeta a las reglas generales que permiten que sea objeto de recurso», pero «el registrador ha actuado como si de una calificación formal se tratase, por lo que procede entrar en el fondo de la cuestión»: el art. 45 RDLeg. 1/2004 determina los supuestos en los que se entiende que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca, y no sólo ha de atenderse a la superficie (que es en lo que se centra el recurrente), sino también a los restantes datos descriptivos de la finca, y esa correspondencia no se aprecia en el presente caso.

R. 10.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina - 2) (BOE 24.07.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10447.pdf>

## II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

**Herencia:** El juicio contra herencia yacente requiere nombramiento de un administrador judicial

**Documento judicial:** Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 04.10.2016), sobre la necesidad de un administrador judicial de la herencia yacente (arts. 790 y ss. LEC). En resoluciones anteriores se había estimado que el administrador solo era necesario cuando no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente (ver, por ejemplo, R. 09.07.2018); pero en el caso actual, «el procedimiento se ha seguido con los desconocidos herederos de los titulares registrales de las participaciones indivisas cuya titularidad reclama el demandante haber adquirido por prescripción; ninguna persona concreta ha sido identificada ni citada personalmente como heredera presunta de dichos causantes; tampoco se ha procedido al nombramiento de un administrador judicial que represente los intereses de la herencia yacente; [...] procede confirmar el defecto impugnado».

R. 10.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villacarriedo) (BOE 24.07.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10448.pdf>

## II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

### **Urbanismo: Necesidad de consentimiento de los titulares para rectificación del proyecto de compensación inscrito**

Se trata de «una escritura de rectificación de un proyecto de compensación urbanístico, en la que se manifiesta que dicho proyecto resulta erróneo en cuanto a la cabida de la finca aportada, por reflejar una superficie inferior a la real, así como por haber incluido la totalidad de la finca de origen, estimando que una parte de dicha finca no debió incluirse; [...] el proyecto de compensación consta inscrito en el Registro, cancelado el folio de la finca de origen y las fincas de resultado inscritas a favor de personas distintas de la citada mercantil aportante de la finca de origen». La Dirección confirma los defectos que resultan de la calificación registral:

«La imposibilidad de acceder al reflejo registral de la modificación pretendida por referirse a una finca que jurídica y registralmente ha quedado extinguida y sustituida por las correlativas fincas de resultado» (arts. 8 y 9 RD. 1093/04.07.1997) y «la falta del consentimiento de los titulares registrales afectados, esto es, los que lo son de las fincas de resultado que por subrogación real han sustituido a la de origen, o la oportuna resolución judicial supletoria» (art. 20 LH).

R. 10.07.2018 (Altos de Antraitx, S.L., contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 10) (BOE 24.07.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10449.pdf>

La Dirección estudia con mucho más detalle el expediente de distribución de beneficios y cargas, su efecto de subrogación de las fincas de origen por las de resultado y su inscripción (bien con cancelación directa de las inscripciones antiguas, bien con agrupación de todas las fincas comprendidas en la actuación y su división en cada una de las fincas resultantes, art. 68.3 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y

Rehabilitación Urbana); en cuyo caso, «hasta tanto no se produzca el cierre registral de las fincas de origen al tiempo de la inscripción del conjunto del proyecto de reparcelación, debe aceptarse la susceptibilidad de los derechos reflejados en dicho folio para ser objeto de tráfico jurídico; [cita las R. 04.11.2013 y R. 28.05.2015], incluso después de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación hasta su firmeza y hasta su definitiva inscripción registral»; pero, una vez inscrito el proyecto de reparcelación, resultan de aplicación los principios hipotecarios, y en especial el de consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1 y 40 LH) cuando se pretende introducir modificaciones en un proyecto de reparcelación ya inscrito (ver R. 27.06.1989, R. 11.01.1999 y R. 16.04.2013. Sin perjuicio de que pueda prescindirse de ese consentimiento cuando «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» (arts. 106 y ss. L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas); lo que no ocurría en el caso concreto, en que había ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de compensación (ver R. 26.03.2007 y R. 01.12.2008). Debe considerarse además la posibilidad de «asientos sobre las fincas de resultado cuando los títulos presentados en el Registro se referían a las fincas de origen y existía una perfecta correspondencia entre las fincas (cfr. R. 03.10.2008), respetando, por supuesto, las exigencias del tracto sucesivo y la legitimación registral –cfr. arts. 20 y 38 LH– y del propio principio de prioridad registral –art. 17 LH–» (ver también R. 23.04.1997 y R. 28.05.2015).

## II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

### ***Impuestos: Requisitos de las justificaciones previas sobre el de plus valía municipal***

«Debe decidirse en este expediente si, a efectos de levantar el llamado cierre registral previsto en el art. 254.5 LH, es o no suficiente el envío por correo certificado de la copia simple de una escritura de compraventa al Ayuntamiento con carta adjunta cuyo duplicado sellado por Correos se incorpora a la matriz». La Dirección recuerda que «se ha considerado suficiente por este Centro Directivo (vid. R. 03.06.2013 y R. 06.02.2015) acreditar la remisión del documento correspondiente a través de cualquiera de las oficinas que señala el art. 16 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, entre ellas las oficinas de Correos»; que «es preciso, como resulta del texto del propio art. 254.5 LH, que la acreditación comprenda el hecho de la recepción por la Administración Tributaria competente (vid. R. 03.03.2012, entre otras, en relación con los arts. 119 y 120 L. 58/17.12.2003, General Tributaria)»; y que cuando se exige declaración y no mera comunicación (como hace la Ordenanza del Ayuntamiento en este caso), debe acompañarse copia simple y demás documentación en iguales términos que se piden para el caso de autoliquidación; requisitos que aparecen cumplidos en el caso concreto.

R. 11.07.2018 (Notario Francisco-José Román Ayllón contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-2) (BOE 24.07.2018). (7)

La Dirección no confirma tampoco el defecto señalado por el registrador en su nota, «consistente en que, a su juicio, no procede levantar el cierre registral porque los notarios tienen obligación de relacionarse por medios electrónicos con las Administraciones Públicas» (art. 14 L. 39/2015); porque la R. (consulta) 05.07.2017 consideraba:

«–La obligación de relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas se establece, tal y como indica literalmente el precepto, *para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo*. Por tanto, como primera conclusión a la que debe llegarse atendiendo a la literalidad de la norma es que quedan excluidas de la misma los trámites que no se incardinan en procedimientos administrativos, que son, en definitiva, los regulados en la Ley referida.

»–La actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la propiedad –aunque, como los jueces, no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación–, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa –las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble– son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. arts. 22 LO. 6/01.07.1985, del Poder Judicial, y 1, 40 y 66 LH). Ya con anterioridad se planteó en este Centro Directivo si la actividad registral estaba o no sometida a la Ley de Procedimiento Administrativo, y si esta Ley era aplicable con carácter supletorio (dado lo entonces dispuesto por el D. 10.10.1958). Y esta cuestión fue resuelta en sentido negativo por R. 23.03.1961, R. 23.02.1968 y R. 28.01.1986, con criterio que en la actualidad, y tras las reformas operadas por las L. 24/2001 y L. 24/2005, conserva plena vigencia.

»–Como conclusión, la obligación de los registradores de relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas prevista en el art. 14 L. 39/2015, sólo se refiere a trámites de un procedimiento administrativo, por lo que no resulta de aplicación al procedimiento registral, salvando los supuestos en que la normativa hipotecaria se remita específicamente a la Ley de Procedimiento Administrativo.»

## II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2018, (BOE DE 24 DE JULIO DE 2018)

### ***Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 04.05.2016); esta vez se adjudicaba a uno de los cónyuges como liquidación de gananciales una finca rústica inscrita con carácter privativo, a nombre de ambos, por compra en estado de solteros.

R. 11.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ponferrada-1) (BOE 24.07.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/24/pdfs/BOE-A-2018-10451.pdf>

## II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Opción de compra: Posibilidad de compra por mitades indivisas por opción ganancial***

Se trata de «una escritura de ejercicio de opción de compra con adquisición de un local por mitades indivisas por quienes en el momento de la constitución de dicha opción de compra estaban casados en régimen de gananciales, si bien en el momento del ejercicio de la opción estaban divorciados». La registradora entiende que, inscrita la opción con carácter ganancial, es precisa su previa adjudicación en liquidación, siquiera sea parcial, de la sociedad de gananciales. Pero dice la Dirección que «esa manifestación expresa de los partícipes [de adquisición por mitades indivisas] comporta una implícita liquidación material respecto del bien en cuestión mediante un desplazamiento patrimonial cuya causa negocial es, como apunta el recurrente, la liquidación de la masa ganancial».

R. 25.07.2018 (Notario Fernando Ramos Alcázar contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5) (BOE 04.08.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11199.pdf>

La Dirección entra en varias consideraciones sobre la naturaleza de los bienes gananciales y los elementos que la determinan; pero no cabe duda de que lo decisivo es la voluntad de los cónyuges; si se hubiese tratado de una opción de venta, el vendedor no hubiese podido reclamar judicialmente la compra por mitades indivisas, sino como bien ganancial o posganancial, dejando a los cónyuges divorciados o a sus herederos la liquidación concreta. Y todo ello, como advierte la Dirección, «sin perjuicio de las compensaciones que procedan entre ambos cónyuges por las diferencias entre el importe satisfecho por cada uno con dinero de su exclusiva propiedad del precio del arrendamiento financiero y del valor residual –como expresamente disponen en la escritura calificada– sino también sin perjuicio del crédito que surge a favor de la comunidad posganancial por el importe actualizado de los fondos comunes empleados».

## II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Inmatriculación: Cabe acreditar la adquisición anterior en un año por un título de menor antigüedad***

Se plantea la inmatriculación de una finca por el sistema del doble título del art. 205 LH: una escritura de compraventa, acompañada del título de adquisición de los vendedores, que es una escritura de herencia otorgada dos meses antes pero de causantes fallecidos unos años antes. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.11.2015, R. 04.05.2016 y R. 27.06.2016.

R. 25.07.2018 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Bande) (BOE 04.08.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11200.pdf>

Ver la primera de las resoluciones citadas y su comentario.

## II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

***Propiedad horizontal: La modificación de descripción de un elemento privativo requiere acuerdo unánime de la junta***

En instancia privada se pidió la rectificación de la descripción de una finca y sus anejos, elemento privativo de una propiedad horizontal, en cuanto al número de dormitorios y de terrazas y constancia de los linderos de la parte aneja. La registradora considera necesaria una escritura pública que recoja el acuerdo unánime de la junta. La Dirección confirma ese criterio: reitera la doctrina sobre la diferencia entre los conceptos de inexactitud registral y error (ver R. 13.07.2009 y R. 13.10.2009), y si ha habido error en cuanto al número de dormitorios y terrazas, «no es suficiente la mera solicitud del interesado al no resultar de tal instancia la discordancia padecida y ser inexcusable la aportación de la escritura que fue objeto de inscripción inicial»; en cuanto a la constancia de los linderos y descripción de los anejos, «se trata de una operación que supone la alteración del título constitutivo, por lo que la rectificación pretendida deberá ser consentida por la comunidad por unanimidad (art. 17.6 LPH), [...] dadas las consecuencias que la descripción de los diferentes anejos comportan respecto de los demás titulares y que supone una alteración del título constitutivo»

R. 25.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cáceres-1) (BOE 04.08.2018).  
(3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11201.pdf>

## II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

***Actos inscribibles: No puede inscribirse el mero reconocimiento de dominio***

***Representación: El juicio notarial de suficiencia debe referirse al negocio jurídico que se formaliza***

1. Reconocimiento de dominio.— La entidad A vendió una finca a B; la compraventa se declaró resuelta por sentencia, con la consiguiente restitución de la finca a la vendedora; ahora esta manifiesta no ser propietaria de la finca y la restituye a la «legítima titular», C, que se dice subrogada en la posición procesal de la primitiva vendedora, aunque en la fecha del reconocimiento el juicio estaba ya concluido. El Registro objeta que no consta la verdadera causa del negocio transmisorio, que el reconocimiento de dominio no es título formal adecuado para la transmisión, y que no se acredita la sucesión procesal. La Dirección confirma, reiterando la doctrina de la R. 19.01.1994 (ver también R. 07.03.2018), que «el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción».

2. Representación.— Sobre el juicio de suficiencia de la representación hecho por el notario, la Dirección reitera su doctrina sobre el art. 98 L. 24/27.12.2001 (ver, por ejemplo, R. 29.06.2016), y reitera también que «el juicio de suficiencia emitido por el notario se considera genérico e incompleto, por no identificar de forma clara y precisa el negocio jurídico concreto que se instrumentaliza en la escritura»; como se trataba de las facultades de un administrador societario,

reitera que el Registrador podría consultar el Registro Mercantil, ya que «el acceso al contenido de otros Registros constituye, en determinados casos, no sólo una potestad sino una obligación del registrador», pero esto «no resta un ápice la obligación de calificar tanto la reseña como el juicio de suficiencia de facultades representativas».

R. 25.07.2018 (Gest Centre Assessor, S.L., contra Registro de la Propiedad de Mataró-4) (BOE 04.08.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11202.pdf>

## II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

**Documento judicial: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral**

**Documento judicial: Matización de la doctrina de S.TS (3.ª) 16.04.2013 en procedimiento civil**

**Titular registral: La doctrina del levantamiento del velo sobre el titular requiere un pronunciamiento judicial**

**Anotación preventiva de demanda: No puede tomarse sin mandamiento judicial**

**Anotación preventiva de suspensión: No procede estando pendiente el recurso gubernativo**

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.05.2017). En este caso se trata de una sentencia del Tribunal Supremo que declaraba la nulidad de un negocio de suscripción y adquisición de nuevas acciones entre dos sociedades, la nulidad de todos los actos y contratos que traigan causa del negocio simulado declarado nulo, y ordena «la cancelación de todas las inscripciones registrales que traigan causa de dicho negocio simulado». El Registrador objeta que la finca consta inscrita a favor de una tercera sociedad sin que conste que esta haya tenido intervención en el procedimiento seguido ni que se haya tomado anotación preventiva de la demanda presentada en su momento. La Dirección reitera su doctrina de que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto, aun cuando se trate de documentos judiciales» (art. 100 RH), pero con la matización introducida desde la R. 08.10.2013, a raíz de la S. 16.04.2013, es decir, que «en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. art. 82 LH), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección» (cfr. art. 522 LEC); mientras tanto, desestima el recurso.

Alega la recurrente la doctrina del levantamiento del velo para acreditar la identidad subjetiva entre la sociedad condenada en la sentencia y la titular registral de las fincas objeto de la litis; pero le dice la Dirección que «presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso».

La recurrente solicita la anotación preventiva de la pendencia de un procedimiento judicial sobre la propiedad del inmueble, a lo que replica la Dirección que esa anotación ha de ser acor-

dada por el tribunal competente (art. 42 LH y 723 LEC). Y solicita también la anotación de la pendencia del recurso (quizá anotación preventiva por defecto subsanable); la Dirección dice que, estando suspendido el plazo del asiento de presentación, no procede la anotación de suspensión, que carecería de sentido; «sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar –ahora sí– la anotación preventiva por defecto subsanable (vid. R. 16.09.2005, R. 21.09.2011 y R. 20.07.2018)».

R. 26.07.2018 (Iranzo Servicios Inmobiliarios, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid 33) (BOE 04.08.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11204.pdf>

Sobre la anotación preventiva de demanda, ver también R. 07.05.2002, R. 27.03.2015 y R. 22.03.2017.

## II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Hipoteca: Ejecución: La falta de notificación a titulares posteriores no puede subsanarse por notificación posterior***

Se trata de un acta de ejecución extrajudicial de hipoteca en la que se solicita la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores. La Dirección confirma la denegación de tal cancelación, «pues se han omitido los trámites esenciales de la solicitud y expedición de la certificación de dominio y cargas, con extensión de la nota marginal de su expedición (cfr. art. 236.b RH), como tampoco se ha practicado la preceptiva y esencial notificación dentro del procedimiento a los titulares de cargas posteriores, ni cabe entender que concurra justa causa que justifique tales omisiones o que suplan sus efectos»; no puede admitirse como subsanación la notificación posterior a la tramitación y conclusión del procedimiento, ya que la finalidad de la notificación es la de permitir a sus destinatarios la posibilidad de intervenir en el proceso (ver S. 02.02.2007, con cita de la S.TC 04.06.1990), en el sentido de que «el conocimiento tardío de la existencia del procedimiento no puede subsanar el defecto de la falta de la previa comunicación».

R. 26.07.2018 (Notario Juan-Manuel de Palacios Gil de Antuñano contra Registro de la Propiedad de Burgos-2) (BOE 04.08.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11205.pdf>

## II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Anotación preventiva de demanda: La de pendencia de arbitraje necesita mandamiento judicial***

«Presentada en el Registro de la Propiedad una resolución arbitral por la que se estima la solicitud del actor de la demanda de que se adopte la medida cautelar de su anotación preventiva, la registradora de la propiedad suspende su práctica por considerar que es preciso mandamiento

judicial». La Dirección confirma la calificación, «pues para la inscripción de la medida cautelar acordada por la árbitro en su resolución se requiere el auxilio del juez que resulte competente (art. 8.3 L. 60/23.12.2003, de Arbitraje, en relación con los arts. 43 LH y 165 RH).

R. 26.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Figueres) (BOE 04.08.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11207.pdf>

La Dirección obedece a «la rotundidad con que se expresa la Ley», pero dice que «no puede entrar a valorar si el auxilio judicial legalmente previsto es conveniente o no o, si como afirma el escrito de recurso, nada añade a la actuación del árbitro»; quizá desearía poder hacerlo.

#### II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

***Inmatriculación: La disolución de comunidad es título suficiente para el art. 205 LH***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.05.2011, R. 26.07.2011, R. 29.01.2014 y R. 01.07.2016.

R. 27.07.2018 (Notaria Ana-María Fortis Pita contra Registro de la Propiedad de Cieza-2) (BOE 04.08.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11208.pdf>

#### II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

***Anotación preventiva de demanda: Es anotable la querella en que se ejercita una acción real***

***Anotación preventiva de demanda: La querella por alzamiento de bienes implica la acción real de nulidad de actos dispositivos***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.07.2016, en un caso similar: por una parte, para la anotación de la querella es necesario «que del mandamiento judicial resulte el contenido de la acción civil ejercitada o se adjunte al mismo el texto de la querella en que se recoja el correspondiente suplico»; por otra parte, aunque no conste expresamente, el delito que se instruye es de alzamiento de bienes, lo que supone una acción de «reintegro al patrimonio del deudor de los bienes indebidamente sacados del mismo incluso con la declaración de nulidad de los negocios jurídicos de disposición realizados ilícitamente por el deudor»; por lo que estima el recurso.

R. 27.07.2018 (Prorosan, S.L., contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 04.08.2018). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11209.pdf>

## II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

**Recurso gubernativo: Posibilidad del recurso aunque se haya inscrito el documento en virtud de subsanación**

**Asiento de presentación: La copia electrónica expedida para su presentación es suficiente para todos los asientos procedentes**

**Asiento de presentación: La solicitud de inscripción comprende todos los actos del documento**

1. Recurso gubernativo.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 24.01.2011, R. 07.07.2011, R. 21.04.2014, R. 11.01.2016, R. 31.08.2017, R. 08.05.2018, R. 12.06.2018).

2. Copia autorizada electrónica.— El notario autorizante de una escritura pública remite al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica expedida en cumplimiento de lo previsto en el art. 112.1 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, «a los solos efectos de su remisión al Registro competente». Tal copia es suficiente para su despacho, sin necesidad de que se especifique que sirva también para causar inscripciones; ya que *la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento* (art. 425 RH), y ya desde la R. 11.02.1998, la Dirección ha afirmado que «la sola presentación en el Registro (art. 6 LH), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse, siendo incumbencia del registrador la determinación de cuáles sean estos (R. 20.07.2006); [...] salvo que expresamente se afirme lo contrario, la solicitud de presentación implica la de inscripción, sin que sea exigible una expresa manifestación al respecto»; en el caso concreto «resulta con claridad que la voluntad de los interesados, cuya satisfacción debe ser el criterio de interpretación, es que la copia electrónica de escritura pública se remita de forma telemática al Registro de la Propiedad, que cause asiento de presentación, que se tenga por presentante a la persona expresamente señalada al efecto, que se lleven a cabo las inscripciones que correspondan y que, con posterioridad, el notario autorizante expida copia en papel con expresión de las diligencias de toma de razón de asientos que se hayan llevado a efecto».

R. 27.07.2018 (Notario Antonio-Juan García Amezcua contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 04.08.2018). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11210.pdf>

La Dirección no se limita al problema planteado sobre la copia electrónica presentada y su solicitud de asiento de presentación; sino que repasa especialmente los arts. 107 y 108 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; comienza con la exigencia a notarios y registradores de *sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información*, de firma electrónica reconocida y de integración en las respectivas redes telemáticas a cargo de sus respectivas organizaciones corporativas; todo esto para facilitar un flujo de información en el que tiene especial trascendencia práctica la presentación de documentación notarial en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, y las comunicaciones inversas de los Registros a los notarios. El art. 112.1 L. 24/2001 desarrolla el modo en que esta función ha de llevarse a cabo: *Salvo indicación expresa en contrario de los interesados, los documentos*

*susceptibles de inscripción en los Registros de la propiedad, mercantiles o de bienes muebles podrán ser presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo. El notario deberá inexcusablemente remitir tal documento a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. El notario deberá dejar constancia de ello en la matriz o, en su caso, en el libro indicador.* Y, en la interpretación del precepto, «esta Dirección General (vid. R. 04.06.2007, R. 11.02.2008 y R. 27.02.2008), ha insistido en el hecho de que el precepto transcrito (así como el art. 249 RN) impone al notario la obligación de remitir copia autorizada electrónica al registro competente, introduciendo, frente al régimen existente hasta entonces, un régimen nuevo y especial que le convierte en presentante ‘ex lege’ del documento autorizado y siempre que se cumpla la doble condición de que el interesado desee que el título se inscriba y que no exima al notario de su obligación de presentación telemática. Como resulta de la regulación legal sólo si el interesado de modo expreso manifiesta su voluntad en contrario el notario debe abstenerse de llevar a efecto la remisión y presentación del documento autorizado». Quizá esta interpretación de la Dirección va más lejos del legal *podrán ser presentados por vía telemática*, pero el art. 249 RH insiste en que *a salvo de que el interesado manifieste lo contrario deberán presentarse telemáticamente*.

Por otra parte, cabe dudar de que el notario o cualquier presentante puedan presentar un documento en el Registro para el solo efecto de la extensión del asiento de presentación (como entendía el registrador que se estaba haciendo en el caso concreto): un documento puede presentarse y, antes de su despacho, retirarse (art. 427 RH), e incluso dejar caducar el asiento de presentación, o desistir de él antes de que caduque (art. 433 RH); pero lo que no puede hacerse es presentar un documento con instrucciones de no despacharlo; mientras el documento esté en el Registro, corren los plazos que tiene el registrador para despacharlo; ningún precepto autoriza aquellas extrañas instrucciones.

## II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Propiedad horizontal: La restricción de usos de un local requiere consentimiento individualizado de su propietario***

«La junta general de una comunidad de propietarios de edificio constituido en régimen de propiedad horizontal acuerda en segunda convocatoria y por unanimidad de los presentes la modificación de los estatutos en el sentido de restringir los usos que puede desarrollar en su propiedad el titular de los locales comerciales que en el mismo existen, titular que no asiste a la junta. El registrador suspende la inscripción por no resultar escritura pública de la que conste el consentimiento individual del titular del dominio del único local que existe en el edificio». La Dirección lo confirma, reiterando de nuevo su distinción entre «actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. art. 19 LPH–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad, [...] y sujeto a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las

declaraciones de voluntad personales»; en el caso concreto «resulta con claridad que no puede pretenderse modificar el régimen jurídico que afecta al contenido del dominio de un propietario sin que resulte su consentimiento individual»; la restricción pretendida «afecta directamente al núcleo de las facultades que el ordenamiento confiere al propietario de un inmueble (art. 348 C.c. en relación con el art. 3 LPH)».

R. 27.07.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Molina de Segura - 2) (BOE 04.08.2018). (13)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11211.pdf>

En definitiva, la Dirección considera «necesario que conste el consentimiento expreso del titular, o resolución judicial que declare la viabilidad de la modificación, sin que baste el consentimiento presunto previsto por el art. 17.8 LPH»; y aun podría decirse más: ni siquiera bastaría el voto afirmativo en la junta del propietario afectado, ya que el consentimiento de este debe constar en escritura pública y cumpliendo «los requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales»; ver sobre este punto el caso de la R. 21.02.2018; ver también R. 17.01.2018. Y todo ello, «sin menoscabo del ejercicio de la acción de cesación que corresponde a la comunidad de propietarios para los supuestos de realización de actividades dañosas o que contravengan las disposiciones sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas a que se refiere el art. 7.2 LPH».

## II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Hipoteca: Pactos posteriores: La redistribución entre las fincas hipotecadas no puede hacerse en documento privado***

«Constituida en su día hipoteca sobre dos fincas registrales con la oportuna distribución entre ellas de la responsabilidad hipotecaria (art. 119 LH), se presenta ahora documento privado con firmas notarialmente legitimadas en el que acreedor y deudora redistribuyen la responsabilidad hipotecaria entre ambas fincas con fundamento en el art. 216 RH y en la R. 07.01.2004». La registradora considera necesario el instrumento público, de conformidad con la regla general del art. 3 LH. Y la Dirección también lo entiende así, y alega el principio de legalidad y su exigencia de una rigurosa selección de los títulos inscribibles; la interpretación de las excepciones ha de ceñirse a los supuestos de las mismas; una es la del art. 216 RH, que se limita al de *acordar la distribución* de una hipoteca constituida sobre varias fincas pero sin distribuir; en el caso actual «no se trata de inscribir en el Registro de la Propiedad una hipoteca sobre distintas fincas con la consecuyente y obligatoria distribución ex art. 119 LH. [...] [sino de] un negocio puramente voluntario de modificación del ámbito de la garantía inscrita por el que acreedor y deudor hipotecario redefinen, reformulan o redistribuyen el límite en que cada finca garantiza el pago de la obligación principal y accesorias; [...] como cualquier otro negocio de modificación de un derecho real...».

R. 27.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-5) (BOE 04.08.2018). (15)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11213.pdf>

En cuanto a la R. 17.01.2004, citada por el recurrente y que admitió el documento privado de distribución, era un caso de división de una finca hipotecada en el que se distribuía la hipoteca entre las fincas resultantes de la división; distribución y no redistribución.

## II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Rectificación del Registro: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH***

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica de una finca registral y consecuente rectificación de su descripción. El registrador suspende la inscripción por existir dudas fundadas de que la rectificación de cabida y linderos pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, fundándose en el hecho de que la finca procede por segregación de otra inscrita», y por posible invasión del dominio público, al hallarse la finca en situación de «en investigación», art. 47 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, motivo por el que se ha notificado la suspensión a la Dirección General del Patrimonio del Estado. La Dirección reitera una vez más que la registración de un exceso de cabida supone la rectificación de un erróneo dato registral, pero no puede encubrir inmatriculaciones de parcelas colindantes u otras operaciones como agrupaciones o agregaciones; explica que, según el art. 199 LH, el titular de la finca o de derechos reales puede completar su descripción con la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica; y, si esta no se corresponde con la realidad física, deberá aportar además una representación gráfica georreferenciada alternativa; la tramitación del expediente es la misma, pero en el segundo caso han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Llegada a ese punto, la Dirección no corrobora las dudas del registrador: en cuanto a que la finca proceda de segregación, porque no se identifican las fincas registrales o parte de ellas que pudieran determinar que no se trata de un verdadero exceso de cabida (en el sentido antes dicho); y en cuanto a la invasión del dominio público, «esta previsión de notificación [del art. 199.1.4 LH] una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto, [...] pero] la mera manifestación de las dudas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la Administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento; [...] lo que procede es la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, a los efectos de que durante su tramitación la Administración pueda pronunciarse sobre dicha eventual invasión, previamente a emitir la calificación».

R. 16.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villacarrillo) (BOE 07.08.2018).  
(1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11297.pdf>

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018.

## II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Derecho notarial: Requisitos de la subsanación por el notario del art. 153 RN**

**Inmatriculación: En la inmatriculación por doble título de art. 205 LH no es necesario acreditar la titularidad del primer transmitente**

Se plantea la inmatriculación de una finca por el sistema del doble título del art. 205 LH: una escritura de compraventa, acompañada del título de adquisición de los vendedores, que es una escritura de herencia de un causante fallecido unos años antes:

–El registrador objeta en primer lugar que se ha subsanado la escritura mediante diligencia ex art. 153 RN para establecer la superficie de la finca agrupada y para rectificar los porcentajes de titularidad de la finca resultante de agrupación, lo que requeriría el consentimiento de los otorgantes. La Dirección reitera (ver R. 12.03.1999, R. 06.04.2006 y R. 13.06.2012), que «lo que permite el art. 153 RN es la subsanación de *los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales ínter vivos*, pudiendo afectar incluso a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse con claridad que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo *al contexto del documento autorizado y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento defectuoso*»; y que esa posibilidad de subsanación por el notario debe ser interpretada con carácter restrictivo, lo que no se puede en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes; en el caso concreto considera correcta la subsanación notarial, pues la superficie de la finca no inmatriculada que se agrupa resulta por mera operación matemática si se conoce la de la otra finca y la de la finca resultante; y en cuanto al porcentaje de participación de cada uno de los propietarios en la finca agrupada, aunque las fincas objeto de agrupación pertenecen a los mismos interesados y éstos son titulares en diferente proporción en cada una de las fincas, se pacta la agrupación con «los mismos derechos y en la misma proporción», que, con los valores respectivos, constan perfectamente determinados respecto de las fincas originarias...».

–En segundo, que en la escritura de adición de herencia no se acredita que los bienes pertenecían al causante. Pero dice la Dirección que, aunque sean necesarias «dos transmisiones efectivas y reales, [...] en cuanto a la acreditación de la titularidad del causante, como ya señaló este Centro Directivo en la R. 18.04.2018, con carácter general no es exigible tal acreditación, pues, de ser exigido este requisito, 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».

R. 16.07.2018 (Notario Francisco-Javier Olmedo Castañeda contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 07.08.2018). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11298.pdf>

## II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Aguas: Derecho transitorio sobre inscripción del aprovechamiento de un pozo**

Se trata de una escritura de compraventa en la que se manifiesta que en la finca vendida hay un pozo inscrito en el Catálogo de aguas privadas; se incorporan fotocopias de un escrito de la

Confederación Hidrográfica del Guadiana del que resulta que los titulares del aprovechamiento de aguas son distintos del comprador. La registradora suspende la inscripción del aprovechamiento por no aportarse el original de la resolución y por la discrepancia en la titularidad. La Dirección examina las «varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua» y, en este caso dice que «se trata de propiedad privada preexistente que se conserva por el no ejercicio de la opción de inscripción en el Registro de Aguas prevista en las disp. trans. 2 y 3 RDLeg. 1/20.07.2001, texto refundido de la Ley de Aguas», y resulta imprescindible aportar, junto al título principal, «el complementario consistente en la certificación del Organismo de Cuenca o Administración Hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de aguas privadas, o negativa del propio Catálogo y del Registro de Aguas»; solo así puede justificarse el requisito de «no haber optado, antes del día 1 de enero de 1989, por la inscripción en el Registro de Aguas a efectos de la conversión del derecho de propiedad en la titularidad temporal privada por cincuenta años y subsiguiente preferencia al otorgamiento de concesión».

R. 18.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manzanares) (BOE 07.08.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11299.pdf>

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

A efectos registrales, la Dirección habla de dos elementos reales constitutivos del aprovechamiento: el derecho a beneficiarse del agua y la finca que se beneficia de la misma. «En los casos más simples esa relación es una pura relación de destino, característica de todo aprovechamiento, pero hay otros casos en que es más estrecha o intensa, puesto que no sólo se determina que un caudal o volumen de agua ha sido adscrito a una actividad que se desarrolla en una finca también determinada, sino que el derecho sobre el agua se vincula –con vinculación jurídico-real– a la finca; otras veces, incluso, el agua es inherente a la finca, deriva de la titularidad de la misma, es como una extensión de su propiedad y tiene que ser calificada como parte integrante de la finca; finalmente, un cuarto supuesto especialmente complejo es el de los aprovechamientos colectivos, tanto públicos como privados, puesto que lo mismo en unos que en otros puede y suele configurarse la situación jurídica colectiva como una comunidad de estructura consorcial, o sea de modo que se dé una vinculación real entre la finca privativa de cada comunero y la cuota respectiva en el elemento común que es el aprovechamiento colectivo del agua, apareciendo, de esta forma, como objeto formal del derecho de cada uno el ‘lote’ constituido por su finca y su cuota de participación en el uso del agua, además de en otros elementos comunes».

## II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Obra nueva:** Cabe la declaración de terminación aunque no coincida con la inscrita en construcción

**Obra nueva:** La declaración de obra antigua no necesita acreditar ninguna licencia

En una escritura de compraventa se acredita la terminación de una obra, entre otros documentos, por un certificado de final de obra al que el registrador objeta que «no contiene la descripción de la obra nueva y no se testimonia literalmente la licencia concedida». La Dirección se refiere a las dos vías para la inscripción de la obra nueva, las de los pfs. 1 y 4 art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y en el caso concreto se trata de una declaración de obra nueva por antigüedad, y «el art. 28.4 L. 7/2015 solo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten *la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título*, de los que resulte además, como aclara el artículo 52.b RD. 1093/1997, que dicha fecha sea *anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante*; la prueba de tal extremo, unida a la simple constatación sobre *la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate* constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro»; y esto es predicable «tanto si la obra se construyó con licencia como si lo fue sin licencia», y aunque la obra que se declara terminada no corresponda a la declarada en construcción e inscrita.

R. 18.07.2018 (Notario Pablo-Francisco-Javier Cerdá Jaume contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 2) (BOE 07.08.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11300.pdf>

## II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Propiedad horizontal:** No puede inscribirse un acuerdo cuando hay titulares posteriores que no han participado

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11.05.2018 y R. 27.06.2018.

R. 18.07.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Burgos-4) (BOE 07.08.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11302.pdf>

## II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Recurso gubernativo:** Posibilidad del recurso aunque se haya inscrito el documento en virtud de subsanación

**Aragón: No puede solicitarse la inscripción en lengua distinta de la oficial, que es el castellano**

1. Recurso gubernativo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 31.08.2017).

2. Aragón.– Se trata de una escritura de herencia redactada en catalán por un notario de Barcelona, que se presenta en el Registro de la Propiedad de Alcañiz (Teruel), con solicitud de inscripción «en los términos y en la lengua en que está redactado». La registradora pide que se aporte traducción auténtica al castellano. La Dirección hace un amplio estudio de los conflictos lingüísticos entre las diversas Comunidades, y concluye que la única lengua oficial en Aragón es el castellano y «las lenguas y modalidades lingüísticas propias de Aragón [como puede ser el catalán hablado en la franja oriental] no tienen carácter y rango de lenguas cooficiales, sin perjuicio del régimen jurídico de fomento y protección» (ver art. 7 L.O. 5/20.04.2007, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, relativo a las «lenguas y modalidades lingüísticas propias»); y el uso de estas lenguas en documentos notariales no presupone obligación de conocerlas del notario ni del registrador; por lo que se confirma la calificación. El recurrente rectifica después la solicitud, en el sentido de que no se pretendía la inscripción en catalán, sino en castellano, pero sin necesidad de traducción; pero la Dirección no entra en esta rectificación, al haber sido hecha en el escrito de recurso y, por tanto, no calificada por la registradora (art. 326 LH).

R. 18.07.2018 (Notario Lluís Jou Mirabent contra Registro de la Propiedad de Alcañiz) (BOE 07.08.2018). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11303.pdf>

## II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Recurso gubernativo: El presentante del documento no está legitimado para la interposición**

**Principio de prioridad: Vigente un asiento de presentación no puede despacharse un documento incompatible posterior**

**Hipoteca: Ejecución: No puede despacharse el mandamiento de cancelación sin el auto de adjudicación**

1. Recurso gubernativo.– Aunque el art. 39 RH considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción, ese precepto «está circunscrito a una mera actuación material –la presentación del documento en el Registro–, pero no incluye la interposición del recurso contra la calificación registral», para la que el art. 325 LH exige claramente que ha de ostentarse notoriamente o acreditarse en forma auténtica la representación legal o voluntaria (cita las R. 13.11.2014 y R. 05.05.2015); no obstante, la Dirección entra en el fondo del asunto porque no consta que se haya requerido al recurrente para acreditar la representación, conforme al art. 68 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Prioridad.– En el Registro de la Propiedad consta presentado un auto de adjudicación que fue calificado negativamente, sin que se recurriera la calificación; ahora se presenta el mandamiento

de cancelación de cargas. Dada la vigencia del asiento de presentación anterior, «lo procedente es aplazar o suspender la calificación de dicho documento mientras no se despache el título previamente presentado, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los arts. 111.3 y 432.2 RH al regular las prórrogas del asiento de presentación», y del art. 18.2 LH; además, aunque no existiera ese asiento de presentación previo, el mandamiento de cancelación no puede despacharse sin que se inscriba antes el auto de adjudicación, como resulta del art. 133 LH, que considera inscribible el testimonio del decreto de adjudicación *siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*.

R. 18.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 07.08.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11304.pdf>

## II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

**Hipoteca: Constitución: No con calificables las cláusulas abusivas cuando deben juzgarse las circunstancias concurrentes**

**Hipoteca: Constitución: Son calificables las cláusulas abusivas de la «lista negra» de los arts. 85 a 90 RDLeg. 1/16.11.2007**

**Hipoteca: Constitución: Son calificables las cláusulas declaradas nulas con valor de jurisprudencia**

**Hipoteca: Constitución: Son calificables las cláusulas inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación**

**Hipoteca: Constitución: Son calificables las cláusulas que no reúnan los requisitos de información y transparencia**

**Hipoteca: Constitución: No es abusiva la cláusula que impone al prestatario el impuesto de AJD**

**Hipoteca: Constitución: Permisividad en cuanto a la imputación de impuestos y gastos**

**Hipoteca: Intereses: No puede calificarse el carácter abusivo de los intereses remuneratorios**

**Hipoteca: Interés moratorio: Puede calificarse el carácter abusivo de los intereses moratorios**

**Calificación registral: De cláusulas abusivas en la hipoteca**

Se trata de «una escritura de préstamo hipotecario en la que el prestamista es una entidad mercantil dedicada profesionalmente a dicha actividad e inscrita en el Registro a que se refiere la L. 2/30.03.2009 (por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito), ya que no tiene el carácter de entidad de crédito; las prestatarias e hipotecantes son dos personas físicas, y la finca hipotecada constituye el domicilio habitual de las mismas; [...] se ha dado cumplimiento al proceso de contratación y a los requisitos de información regulados en la O. EHA 2899/2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios». La Dirección trata ampliamente los siguientes temas planteados en el recurso:

1. Ámbito de la calificación registral respecto del carácter abusivo de las cláusulas de los préstamos hipotecarios.– Reitera la doctrina de la R. 22.07.2015, distinguiendo dos tipos de

cláusulas abusivas: no pueden calificarse aquellas que requerirían apreciación de circunstancias concurrentes y medios probatorios de los que el registrador carece; pero sí «aquellas cláusulas que sean subsumibles en la llamada ‘lista negra’ de los arts. 85 a 90 RDLeg. 1/16.11.2007, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que al ser abusivas en todo caso podrán ser objeto de calificación registral con base en la nulidad ‘ope legis’ de las mismas declarada por la S. 13.09.2013; así como aquellas cláusulas que vulneren normas específicas sobre la materia, como, por ejemplo, el art. 114.3 LH sobre intereses moratorios, o el art. 6 L. 1/14.05.2013 (de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) sobre las cláusulas suelo; [...] [además] aquellas cláusulas del préstamo hipotecario que hayan sido declaradas nulas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencias de tribunales inferiores que fueren firmes, siempre que estuvieran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; [...] [y] aquellas cláusulas hipotecarias respecto de las cuales no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia, y la forma, normal o reforzada, que en cada caso el legislador haya elegido para asegurarse el conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas».

2. Retenciones del importe del préstamo: coste de la intermediación y pagos a terceros.– Sigue en esta materia a las R. 22.07.2015 y R. 07.04.2016, en el sentido de que la cláusula «no puede ser objeto de apreciación registral acerca de su abusividad, ya que tal comisión constituye el precio o parte del objeto principal de un contrato suscrito por el deudor, distinto del contrato de préstamo hipotecario, la R. 07.04.2016»; y lo mismo la cláusula de «pagos a terceros», que responde a una orden de pagos del propio prestatario a la entidad acreedora.

3. Retenciones del importe del préstamo: gastos relacionados con el préstamo hipotecario.– La Dirección comienza citando las S. 23.12.2015 y S. 15.03.2018, según las cuales «son nulas por abusivas aquellas cláusulas que atribuyan, indiscriminadamente y sin distinción, el pago de todos los gastos e impuestos de las escrituras de un préstamo hipotecario al prestatario, por conllevar para el consumidor un desequilibrio relevante y, además, porque según el art. 89, pños. 2 y 3, RDLeg. 1/2007, se considera abusiva *la imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario*; no obstante, el Alto Tribunal añade en la primera de las sentencias citadas que «la aplicación de la normativa reglamentaria referente a esos gastos permite una distribución equitativa de los mismos, ya que si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista», distribución equitativa que implica la existencia de una negociación; por último, cabe decir que esta negociación, permitida por la legislación de consumidores, posibilitaría no sólo el reparto equitativo de los indicados gastos sino también la compensación al prestatario por la asunción de los mismos, a cambio de otras ventajas en el resto de las condiciones financieras del préstamo y, en todo caso, excluiría, de existir, la posibilidad del control de abusividad». Esto, en términos generales; en cuanto a gastos concretos de tasación impuestos, notaría, gestión y registro, sigue la S. 23.12.2015, de la que «deben extraerse unas conclusiones, que ponen en duda los términos tajantes del criterio de la jurisprudencia menor: a) cada tipo de gasto debe imputarse a aquella parte del contrato a la que se le asigne una disposición legal; b) a falta de asignación legal los gastos correrán a cargo de aquella parte que estuviera interesada en el servicio que se remunera, y c) que, en caso de que ambas partes estuvieran interesadas, cabe una distribución equitativa de los gastos de ese

tipo». A continuación entra en más detalles: En cuanto a impuestos, reitera la doctrina de la R. 24.05.2017. Sobre tasación, «la solicitud de un préstamo hipotecario lleva implícita la necesidad legal de tasar la finca, por lo que su repercusión en el deudor no debería suscitar dudas de legalidad». Sobre gastos de notaría, «se puede concluir, en la misma línea que las citadas S. 15.03.2018 que, en principio, salvo que se pruebe que el banco ha impuesto al deudor un notario determinado (lo que no es lo mismo que el ofrecimiento a firmar en una notaría), se acredite que ha sido el banco quien ha requerido directamente la función notarial (lo que como lo anterior habrá de hacerse en sede judicial) o hubiera un acuerdo para distribución de estos gastos; el pago del concepto de escritura matriz corresponde al prestatario; mientras que, respecto de las copias autorizadas, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite, siendo lo habitual que la copia autorizada que se expide por defecto tenga como finalidad servir de título ejecutivo (art. 517 LEC) a favor de la entidad de crédito, por lo que ésta será la obligada al pago». Los gastos registrales serán de cargo, «como regla, del prestamista, dado que a su favor se inscribe la hipoteca (el préstamo como tal no es objeto de inscripción)». Y en los de gestión, el obligado al pago será el consumidor, cuando se trate de la tramitación de la liquidación del impuesto de actos jurídicos documentados, y el obligado al pago será el prestamista cuando se trate de la tramitación de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. En resumen, «deberá rechazarse la inscripción de aquella cláusula de imputación de gastos que no se ajuste, en perjuicio del consumidor, a los criterios expuestos, [...] pero únicamente respecto del tipo o de los tipos de gastos afectados por la disconformidad»; y aun así, admite la Dirección la imputación que en el caso concreto se hace al prestatario, porque dice la cláusula que «en este caso y como resultado de la negociación las partes han convenido que la parte prestataria en base al tipo de interés, márgenes y comisiones acordadas para la operación de préstamo, asume el pago de la totalidad de los conceptos del presente apartado’, [...] que de ser cierto legitimaría este pacto de imputación de gastos y las retenciones verificadas, al haber desaparecido el desequilibrio relevante del consumidor».

4. Interés remuneratorio.— Sobre la calificación registral del posible carácter abusivo del interés remuneratorio, sigue también en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.07.2015; y, «excluida, en consecuencia, la calificación registral sobre la abusividad de la cuantía de un determinado interés remuneratorio por ser definitorio del objeto principal del contrato, lo que sí procede es examinar si en el supuesto objeto del recurso se ha cumplido con el doble filtro de información y transparencia»; lo que resulta cumplido en el caso concreto, «por cuanto se incorporan a la escritura de constitución de hipoteca tanto la oferta vinculante como la ficha de información personalizada que son los requisitos que impone a estos efectos la O. EHA 2889/2011».

5. Importe del préstamo y proporción con el valor de la finca hipotecada.— Si bien el art. 88 RDLeg. 1/2007 enumera dentro de la cláusulas abusivas *la imposición al consumidor de garantías desproporcionadas al riesgo asumido*, también establece que «se presumirá que no existe desproporción en los contratos de financiación o de garantías pactadas por entidades financieras que se ajusten a su normativa específica, lo que debe aplicarse también a aquellas entidades que se encuentran sujetas a la L. 2/2009.

6. Interés moratorio.— Si el préstamo fuese otorgado para la adquisición de la vivienda habitual, o incluso a la refinanciación del mismo (R. 25.04.2014 y R. 03.06.2014), se deberían respetar los límites establecidos por el art. 114.3 LH; en este caso se habla de «reunificación de deudas», pero no hay indicios de que su finalidad sea la financiación de la vivienda habitual hipotecada.

R. 19.07.2018 (Salines Rental Finance, S.L., contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana) (BOE 07.08.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11305.pdf>

Los arts. 85 a 90 RDLeg. 1/2007 enumeran una serie de cláusulas abusivas, distinguiendo las que son abusivas por vincular el contrato a la voluntad del empresario, por limitar los derechos básicos del consumidor y usuario, por falta de reciprocidad, cláusulas abusivas sobre garantías, las que afectan al perfeccionamiento y ejecución del contrato, y las que versan sobre competencia y derecho aplicable.

Según el art. 114.3 LH, *los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

El art. 6 L. 1/2013 se refiere a la expresión manuscrita en la escritura pública sobre la advertencia al prestatario en casos de determinadas cláusulas suelo (*el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza*), o con instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o de préstamos en una o varias divisas.

## II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH por diferencias en la descripción***

Se trata de inscribir la representación gráfica catastral de una finca registral. El registrador suspende la inscripción por albergar dudas de que la representación gráfica aportada se corresponda con la finca registral, basadas en la circunstancia de ser ahora la finca lindante con un arroyo y estar atravesada de norte a sur por éste, de tal forma que queda dividida en tres porciones, y por la gran diferencia de superficie. La Dirección repite las consideraciones que se han visto en otras resoluciones sobre la naturaleza de la registración del exceso de cabida y sobre la inscripción de una representación gráfica georreferenciada alternativa; y en este caso corrobora las dudas del registrador, pues la inscripción «daría lugar a una finca discontinua sin que del Registro resulte tal circunstancia, sin duda relevante», no coinciden los linderos registrales con los catastrales y hay una diferencia de cabida de gran entidad (los 26.000 metros cuadrados pasarían a 50.000).

R. 19.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villacarrillo) (BOE 07.08.2018). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11306.pdf>

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la siguiente R. 19.07.2018.

## II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### **Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH por doble inmatriculación**

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. La registradora suspende la inscripción por tener dudas de que exista coincidencia con otra finca inmatriculada, habiendo iniciado de oficio el procedimiento de doble inmatriculación previsto en el art. 209 LH, si bien el interesado en la inscripción de la representación gráfica se opone a la tramitación de este último». La Dirección entiende «claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación, al identificar y exponer detalladamente las circunstancias de hecho que le llevan a concluir que la representación gráfica que pretende inscribirse puede coincidir, siquiera parcialmente, con otra finca inmatriculada; [...] y habiéndose iniciado de oficio un procedimiento para resolver una eventual doble inmatriculación, habrá que estar al resultado de éste; sin perjuicio de poder acudir al procedimiento del deslinde regulado en el art. 200 LH».

R. 19.07.2018 (Promociones Agrarias Ecológica y Cultural, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan - 1) (BOE 07.08.2018). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11307.pdf>

La Dirección hace un interesante resumen de su doctrina consolidada sobre inscripción de una representación gráfica:

«a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 9, 199 y 201 LH).

»b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la R. DGRN 02.08.2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

»c) Dado que con anterioridad a la L. 13/24.06.2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

»d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al art. 199

LH, 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. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

»e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.»

Y todavía podrían añadirse algunos puntos más tomados de la doctrina dispersa de la Dirección:

f) 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 (R. 15.06.2016, R. 29.09.2017 y R. 18.04.2018); pero, «existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción» (R. 07.02.2018); y «se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore» (R. 03.10.2016).

g) Los excesos de cabida inferior al 10 % de la superficie inscrita, «se pretenda o no inscribir la representación gráfica, no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción a los titulares registrales de las fincas colindantes»; sin embargo si existen dudas fundadas respecto a la verdadera superficie, «ante la insuficiencia de otros procedimientos para acceder a inscribir la rectificación de superficie pretendida, el registrador actúa correctamente acudiendo a dicho procedimiento [del art. 199 LH]» (R. 19.07.2016 y R. 03.10.2016).

h) No existe limitación de utilización los procedimientos previstos en los arts. 199 (expediente registral para completar la descripción literaria) y 201 (expediente notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos de la finca) LH por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita (R. 08.06.2016).

i) Las dudas en la identidad de la finca, que en todo caso deberán quedar justificadas en la calificación, «podrán ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios» (R. 08.06.2016).

j) Para resolver las dudas que se planteen sobre identidad de la finca, el registrador puede acudir, con carácter meramente auxiliar, a otras representaciones gráficas disponibles a través de la aplicación informática homologada en la Res. DGRN 02.08.2016 (R. 04.09.2017).

k) «Corresponde al registrador valorar su legitimación [del que se opone] para intervenir en el procedimiento, sin que el recurso pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. arts. 199 y 326 LH)» (R. 07.02.2018).

l) Los interesados podrían acceder al contenido de las alegaciones hechas en el expediente del art. 199 LH, ya que 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).

m) El procedimiento del art. 199 LH no está sujeto a impuestos; si lo estuviera, porque el exceso de cabida encubriera una transmisión o una agregación, el registrador debería suspender la inscripción por estos motivos (R. 12.09.2016).

n) Con relación a «el régimen jurídico aplicable a las segregaciones en relación a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas, tanto segregada como resto», que impone el art. 9.b.1 LH en varios casos, entre ellos el de segregación: en principio (con excepciones) interpreta la Dirección esta exigencia como afectante tanto a la finca de resultado como al posible resto; pero en el caso de segregaciones anteriores que no han tenido acceso al Registro, «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 representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. art. 9 LH)» (R. 07.07.2016 y R. 02.09.2016). También existe la posibilidad de prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro (R. 08.06.2016).

ñ) «La constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, [...] en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 LH, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (art. 9.b.7 LH); para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (arts. 9.b y 199 LH)» (R. 06.05.2016 y R. 03.11.2016). La aportación de la referencia catastral no es necesaria para la inscripción de la transmisión de una finca: el art. 44 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario», que dispone la constancia de la falta en el documento notarial, en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito, pero no impide la autorización del documento notarial ni su inscripción (R. 07.08.2006 y R. 03.11.2016).

## II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Bienes públicos: La inscripción de una herencia no puede cuestionarse por una vía pecuaria no deslindada***

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de adjudicación de herencia existiendo un informe de la Administración [en respuesta a la notificación registral conforme al art. 9.2 L. 3/11.07.2014, de la Generalitat Valenciana, sobre Vías Pecuarias] que afirma que la parcela catastral con la que se dice corresponder la finca está afectada por una vía pecuaria, razón por la cual el registrador suspende la inscripción de la transmisión hereditaria de la finca». La Dirección reitera su doctrina sobre la protección registral del dominio público, inscrito o no, y avala la actuación del registrador. Pero estima el recurso, toda vez que la vía pecuaria no está deslindada (la S. 31.07.1986 ya destacó la necesidad de deslinde previo para el válido ejercicio

de la facultad administrativa de recuperación posesoria), que el certificado de Comunidad Autónoma aportado sólo se refiere a la parcela y polígono, sin identificar en ningún momento la finca registral, que del título no resulta alteración descriptiva alguna, y que no se ha solicitado ni es preceptiva la inscripción de la representación gráfica catastral; en definitiva, «no queda acreditado que la finca, tal y como se describe en el título y en el Registro, invada la vía pecuaria, por faltar la premisa fundamental de identificarse la parcela».

R. 19.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Nules-1) (BOE 07.08.2018). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11308.pdf>

La Dirección cita también la S. 05.02.1986, según la cual, «entre la presunción de la legalidad que protege los actos administrativos y la legitimación derivada del Registro de la Propiedad debe, en el caso contemplado, concederse preferencia a esta última, puesto que la indeterminación en los límites de ambas propiedades colindantes es únicamente imputable a la Administración al haber dejado de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria que le imponen las normas legales y reglamentarias citadas».

Aunque en la resolución late un reproche a la Administración, el factor decisivo en la admisión del recurso parece ser la afirmación de que del título no resulta alteración descriptiva alguna, y de que no se ha solicitado ni es preceptiva la inscripción de la representación gráfica catastral; porque si se resultara la una o se solicitara la otra, puede suponerse que la solución hubiera sido distinta, y que se habría estimado la oposición de la Administración a pesar de la falta de deslinde.

## II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

***Propiedad horizontal: La rectificación de descripción de un elemento privativo requiere acuerdo de la junta***

Se trata de «la solicitud formulada por el propietario de una finca en una instancia privada para la rectificación de los linderos de una plaza de garaje en régimen de propiedad horizontal», rectificación en la descripción literaria, porque ya constan en el Registro las coordenadas de delimitación geográfica de la plaza. Dice la Dirección que eso «supondría una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, [...] por lo que se precisa acuerdo previo de la junta de propietarios (cfr. arts. 5, 7, 10 y 17 LPH)», y también el consentimiento de los titulares de los elementos colindantes a los que pueda afectar indirectamente dicha rectificación (cfr. arts. 20 y 40 LH).

R. 19.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-10) (BOE 07.08.2018). (13)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11309.pdf>

Ante la situación de hecho, que ya venía dada, advierte la Dirección que, «como ya señaló la R. 22.07.2016, conforme a los arts. 9.b y 199 LH, no es admisible, a efectos de

la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado; [...] sólo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el art. 202 LH in fine; para tales casos, como señala la Res. Circ. DGRN 03.11.2015, ‘podrá hacerse constar en el folio real de cada elemento de un régimen de propiedad horizontal su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro del edificio; para ello el registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento, y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo a que se refiere el apartado tercero de dicha resolución-circular, y cuyo código seguro de verificación (CSV) se hará constar en el folio real’».

## II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

***Principio de prioridad:* Los documentos de la misma finca deben despacharse por orden de presentación**

***Inmatriculación:* Se cumple la certificación catastral coincidente si se refiere a la finca resultante de la agrupación**

***Descripción de la finca:* Representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria**

***Agrupación y agregación:* La omisión de la superficie de una finca se suple por la de la finca resultante de la agrupación**

***Inmatriculación:* Está derogada la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del titular**

Se plantea la inscripción de «una escritura de agrupación y obra nueva cuando consta vigente el asiento de presentación de otra escritura en la que se solicitaba la inmatriculación de las fincas objeto de agrupación, la cual fue suspendida por diversos defectos»; y dice la Dirección que el principio de prioridad (cfr. arts. 17, 24, 32 y 248 LH) «exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el diario, salvo que sean compatibles entre sí»; es más, la R. 04.07.2013 considera que una escritura como esta «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». En cuanto a la inmatriculación de las fincas agrupadas, ha de entenderse cumplido el requisito de certificación catastral coincidente si la presentada coincide con la descripción de la finca resultante de la agrupación (R. 26.06.2003, R. 17.12.2013 y R. 01.07.2016); lo mismo cabe decir respecto a «la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro» (R. 08.06.2016); en cambio, el requisito del antiguo art. 298 RH, de que la finca se encuentre catastrada a favor del adquirente, debe entenderse tácitamente derogado con todo el título VI RH por la disp. derog. única L. 13/2015 (R. 25.09.2017 y R. 07.11.2017). Finalmente, la falta de expresión de la superficie en el sistema métrico decimal de alguna finca que se inmatricula queda subsanada por la constancia de la superficie total de la finca resultante de la agrupación.

R. 19.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas de Onís) (BOE 07.08.2018). (14)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11310.pdf>

## II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

***Inmatriculación:* Es necesaria la citación de los colindantes en el expediente**

***Iglesia Católica:* Las entidades no territoriales de la Iglesia deben inscribirse en el Registro de Entidades Religiosas**

Se trata de «el testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la inmatriculación (según la legislación anterior a la L. 13 /2015) de tres fincas rústicas. El registrador opone como defectos que impiden la inscripción, los siguientes»:

–Unas fincas lindan con carretera, sin que se aporte certificación de la Administración competente acreditativa de que la misma no invade el dominio público correspondiente; otra invade una vía pecuaria según resulta de la información gráfica obrante en el Registro, y tiene menor superficie que la catastral. Los antiguos arts. 201.3 LH y 286 RH exigían que se hiciera y acreditara la notificación a colindantes (ver R. 04.02.2012 y R. 17.06.2015); «el auto objeto de calificación señala que se ha procedido a la notificación de determinados colindantes, omitiendo en tal mención la enumeración de los concretos colindantes notificados, sin referirse, por tanto, a las Administraciones públicas titulares de la carretera y de la vía pecuaria»; desde luego, los colindantes notificados «no tienen necesariamente por qué ser exactamente los expresados en la certificación catastral, ni la ley exige que sean ellos exactamente los citados, pudiendo en este punto el juez citar a los que haya tenido por colindantes reales, incluso si fueran diferentes de los catastrales», pero «es evidente que los reconocidos como tales en el propio título inmatriculador deben ser necesariamente citados, según el art. 201 LH».

–«No constan los datos identificativos de la entidad promotora que acrediten su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, determinante de la atribución de su personalidad jurídica». La Dirección confirma ese extremo, ya que, según el art. 1.4 Acuerdos entre el Estado Español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos 03.01.1979, las órdenes, congregaciones religiosas y otros institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas «adquirirán la personalidad jurídica civil mediante la inscripción en el correspondiente Registro del Estado, la cual se practicará en virtud de documento auténtico en el que conste la erección, fines, datos de identificación, órganos representativos, régimen de funcionamiento y facultades de dichos órganos»; además, según resulta del escrito de recurso, «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia» no goza por sí de personalidad jurídica, sino que, como afirma el propio recurrente, es un ente dependiente de «Cáritas Diocesana de Valencia».

R. 19.07.2018 (Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia contra Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden) (BOE 07.08.2018). (15)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11311.pdf>

Además del citado acuerdo, en esta materia han de consultarse la Res. DG Asuntos Religiosos 11.03.1982, sobre inscripción de Entidades de la Iglesia católica en el Registro

de Entidades Religiosas, y la R. 25.09.2007(sobre el juicio notarial de suficiencia de la representación de entidades eclesiásticas); el Registro de Entidades Religiosas se regula en el RD. 594/03.07.2015.

En cuanto a la titularidad de entes eclesiásticos, aunque fuera ya del caso del recurso, téngase en cuenta que, en cambio, «las circunscripciones territoriales (tal es el caso de las parroquias y obispados) no están sujetas al trámite de la inscripción en el Registro de Entidades Religiosas, ya que gozan ‘ope legis’ de personalidad jurídica en cuanto la tengan canónica».

## II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### **Comunidad: En la disolución de comunidad deben señalarse las cuotas de cada comunero**

Se trata de «una escritura pública en la que los cuatro condueños de una finca, titulares por cuartas e iguales partes indivisas, segregan de la misma una porción, describen el resto y adjudican dicha porción segregada por mitades indivisas a dos de los cuatro comuneros, sin que en el título consten las cuotas que corresponderán a cada uno de los copropietarios en el resto de la finca». La Dirección señala la necesidad de determinar la cuota objeto de inscripción (art. 54.1 RH; ver, por ejemplo, R. 03.02.2004, R. 07.03.2011 y R. 09.10.2012), sin que sean suficientes para cumplir con esta exigencia las presunciones de igualdad de los arts. 393 y 1138 C.c., pues, dado su carácter, no definen la extensión del derecho (vid. R. 23.03.1994).

R. 19.07.2018 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-2) (BOE 07.08.2018). (16)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11312.pdf>

Más interesante que la resolución del caso concreto resulta el esquema de los casos de disolución de comunidad que hace la Dirección:

«Este Centro Directivo ha tratado de fijar algunas de las categorías más comunes en que se pueden clasificar los distintos supuestos de disolución de comunidad (cfr. R. 04.04.2016), habiendo considerado en sentido amplio como tales los siguientes:

»a) En una comunidad que comprende varios bienes, los partícipes adjudican uno o varios bienes a alguno de ellos, en propiedad exclusiva, en pago de sus derechos en la comunidad, subsistiendo la comunidad entre los restantes partícipes no adjudicatarios sobre el resto de los bienes no adjudicados, con reajuste de las cuotas entre estos últimos. Sería un caso similar al que en el ámbito de la partición hereditaria recoge el art. 80.1.c RH.

»b) En una comunidad de bienes integrada por varias fincas, se forman lotes que se adjudican a grupos de partícipes diferenciados, recibiendo dichos grupos de adjudicatarios los lotes en comunidad pro indiviso.

»c) En una comunidad sobre un bien indivisible, material o económicamente, los copropietarios acuerdan adjudicarlo en pro indiviso a varios de ellos, que compensan en metálico a los no adjudicatarios.

»d) En una comunidad sobre un solo bien, los titulares de algunas de las cuotas, pero no de todas, entre ellos se adjudican las cuotas de que son titulares, recibíéndolas uno o varios de ellos que compensan en metálico a los demás.»

(«El supuesto de hecho de este expediente puede reconducirse al caso enumerado en segundo lugar».)

En último término, y en el caso concreto, no era exacta la apreciación del recurrente, que sostenía que la operación realizada conducía necesariamente a la titularidad del resto de la matriz por mitades indivisas por los dos cotitulares no separados: cabría también que los separados quedasen con la finca segregada y con una cuota menor sobre el resto.

## II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

***Propiedad horizontal: Posibilidad de un usufructo limitado sobre la terraza elemento común***

***Propiedad horizontal: El usufructo que afecta al derecho de uso de un propietario requiere su consentimiento individualizado***

Se trata de «una escritura por la que los propietarios de la totalidad de los elementos privativos en que se divide un inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal constituyen a título oneroso un derecho de usufructo recayente sobre parte de la azotea del inmueble que da derecho a su titular a instalar, mantener y sustituir determinados equipos de telecomunicaciones, así como a arrendarlos a terceros». La Dirección no considera necesario (como entiende el registrador) que previamente se desafecte tal elemento para convertirlo en privativo: el derecho constituido tiene la consideración de bien inmueble (cfr. art. 333.10 C.c.), «e indudablemente un usufructo, o un arrendamiento, sobre ese inmueble, si por sí es válido y cumple con los requisitos legales de su constitución (y los previstos por la legislación hipotecaria para su inscripción), es inscribible» (entre estos requisitos, el límite máximo de los 30 años que rige cuando el titular del derecho de goce que el usufructo implica sea una sociedad, art. 515 C.c.); reiterando de nuevo la distinción entre actos colectivos de la junta y «aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios», entiende que es necesario el acuerdo de la junta, en cuanto la azotea o terraza tiene la consideración de elemento común del edificio, y además el consentimiento de los titulares del derecho de uso exclusivo de la azotea (así se hacía en el caso concreto), sin que baste el consentimiento presunto previsto por el art. 17.8 LPH. Tampoco considera la Dirección que el derecho constituido sea incompatible con los derechos de uso y disfrute que sobre la azotea concede el título constitutivo a uno los pisos: «Este especial usufructo constituido permite que su titular ostente el goce actual no de todo el racimo de facultades que conforman e integran el ‘utendi et fruendi’ del derecho de uso exclusivo concurrente con el usufructo sobre la cosa gravada, sino específicamente de los atribuidos de forma concreta en el título constitutivo (construcción, instalación, reparación de torres, antenas, equipos...)».

R. 19.07.2018 (Notario Luis-María Rojas Martínez del Mármol contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2) (BOE 07.08.2018). (17)

## II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Censo enfiteútico: En Cataluña no es posible su cancelación por el dueño directo sin consentimiento del censalista***

Inscrito el dominio útil de una finca favor del Estado y el directo a favor de otras personas, la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda presenta certificación en la que solicita la cancelación de la finca por imposibilidad de localizarla, según el art. 37.4.a L. 33/03.11.2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; calificada negativamente por no constar la redención o el consentimiento expreso de los titulares del derecho real de censo, se rectifica la petición en el sentido de solicitar únicamente la cancelación de la inscripción de dominio a favor del Estado; «entiende la Administración recurrente que del mismo modo que cabe inmatricular uno de los dos dominios sin el otro, igualmente cabrá, una vez inscritos ambos, cancelar uno sin perjudicar ni arrastrar con su cancelación la del otro». Pero dice la Dirección que eso difícilmente puede sostenerse en un censo sujeto a la legislación catalana, en la que se considera como verdadero dueño al enfiteuta, en este caso el Estado; y «la causa alegada para la cancelación es la pérdida o desaparición de la finca, lo cual, aparte de los perjuicios económicos por no poder reclamar el pago del canon, o de los laudemios, supone una merma del propio valor económico de su derecho, además del valor jurídico, porque imposibilita la recuperación del dominio e implicaría la extinción del propio derecho de censo (cfr. art. 565-1 C.c.Cat.)»; tampoco puede aceptarse la alegación subsidiaria de que la situación equivale a pérdida total del bien, que produce la extinción del censo, pues eso supone un expediente administrativo de declaración de la pérdida en el que no se han tomado las garantías necesarias para evitar la indefensión de los terceros afectados, además de que no es posible sostener a la vez la pérdida total de la finca y la subsistencia de la inscripción de los censuistas.

R. 19.07.2018 (Delegación de Economía y Hacienda de Barcelona contra Registro de la Propiedad de Martorell-1) (BOE 07.08.2018). (18)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11314.pdf>

Dice el art. 37.4.a L. 33/2003 que *La certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones públicas será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos: a) Cuando, previa la instrucción del correspondiente procedimiento en cuya tramitación será preceptivo un informe técnico, se acredite la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de la finca.* Pero dice el art. 565-1 C.c.Cat. que *recibe el nombre de censatario la persona que está obligada a pagar la pensión del censo, que es el propietario o propietaria de la finca, y el de censalista, la persona que tiene derecho a recibirla, que es el titular o la titular del derecho de censo* (contrástese con el art. 1605 C.c.).

La Dirección estudia especialmente el pacto de reserva de dominio y sus efectos registrales: cómo «el vendedor no transmite al comprador el dominio de la cosa vendida hasta que éste le pague por completo el precio convenido» (S. 12.03.1993), sino que «se supe-dita o aplaza el traspaso dominical pleno del bien vendido a la íntegra realización del pago del precio convenido y aplazado» (R. 04.12.2010); y cómo, desde el aspecto registral, la Instr. DGRN 03.12.2002 (dictada para resolver determinadas dudas en el funcionamiento

del Registro de Bienes Muebles) determinó que «los Registradores denegarán los mandamientos de embargo sobre bienes vendidos a plazos con pacto de reserva de dominio o que hayan sido objeto de arrendamiento financiero, en virtud de contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles, cuando el objeto del embargo sea la propiedad de tales bienes y el embargo se dirija contra persona distinta del vendedor, financiador o arrendador. Podrán anotarse los embargos que tengan por objeto la posición jurídica del comprador a plazos o del arrendatario financiero, pero la anotación de embargo quedará sin efecto y podrá solicitarse su cancelación en caso de que el arrendatario no ejercite la opción de compra o de que el vendedor con pacto de reserva de dominio a su favor recupere los bienes ante el impago por parte del comprador del precio aplazado».

En cuanto a los casos citados de otras resoluciones, la R. 15.06.1998 trataba de una resolución voluntaria del «lease-back», que no puede afectar a terceros posteriores; y la R. 04.12.2010, de la condición suspensiva en la transmisión inmobiliaria, en la que, una vez incumplida, para cancelar el embargo contra el comprador es necesaria la intervención de su titular.

## II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

***Rectificación del Registro:* Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta**

***Representación:* Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta**

Reitera la doctrina de la R. 13.06.2018.

R. 20.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 07.08.2018). (20)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11316.pdf>

## II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

***Rectificación del Registro:* Las dudas por invasión del dominio público deben calificarse después del procedimiento del art. 199 LH**

Se trata de inscribir la representación gráfica catastral de una finca registral. La registradora inscribe la compraventa, pero suspende la rectificación descriptiva (antes de tramitar el procedimiento previsto en el art. 199 LH) por dudas en la identidad de la finca registral con la catastral y posible invasión de una senda pública. La Dirección no aprecia la duda en la identidad, dada la imprecisa descripción registral de la finca (que incluye «o lo que haya»); y, en cuanto a la invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente; después es cuando, a la vista de la intervención, puede calificarse si efectivamente existe invasión de dicho

dominio público; «por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH».

R. 20.07.2018 (Tecnorango, S.L., contra Registro de la Propiedad de Gandía-2) (BOE 07.08.2018). (21)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11317.pdf>

## II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### **Concurso de acreedores: La ejecución de bienes hipotecados debe dar intervención al acreedor**

Se adjudica una finca en virtud de subasta judicial celebrada conforme a las previsiones del plan de liquidación aprobado en procedimiento concursal; «sobre la finca figura constituida una hipoteca anterior a la declaración de concurso a favor de una Caja Rural en garantía de la devolución de un préstamo y no consta expresamente en el mandamiento de cancelación que la Caja Rural conociera el plan de liquidación ni se hubiera notificado a ésta la celebración de la subasta», por lo que la registradora deniega la cancelación de la hipoteca. La Dirección confirma la calificación: «En el sistema concursal español, la regla general en materia de reconocimiento de los créditos concursales es la solicitud del acreedor; [...] a la administración concursal corresponde determinar la inclusión o exclusión en la lista de acreedores de los créditos puestos de manifiesto en el procedimiento», aunque existen supuestos de reconocimiento forzoso, háyanse o no comunicado los créditos respectivos, entre los que se encuentran los créditos asegurados con garantía real inscrita en registro público (arts. 86 y ss. L. 22/09.07.2003, Concursal); «un bien o derecho puede estar afecto a una garantía real aunque en el inventario no se hubiera indicado el gravamen», y si se subasta como libre, la subasta y la adjudicación son radicalmente nulas, debiendo el registrador denegar la cancelación de las cargas; «no puede calificar sobre la procedencia de la adjudicación pero sí puede y debe comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares del acreedor hipotecario cuando ese mandamiento ordena la cancelación del derecho real de garantía (R. 05.09.2014, R. 13.10.2014, R. 06.07.2015, R. 02.09.2015, R. 29.09.2015, R. 16.03.2016 y R. 11.09.2017)».

R. 20.07.2018 (Incyplast, S.L., contra Registro de la Propiedad de Huete) (BOE 07.08.2018). (22)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11318.pdf>

## II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### **Documento judicial: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral**

Reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 04.10.2016), sobre la necesidad de un administrador judicial de la herencia yacente (arts. 790 y ss. LEC) o de la inter-

vención en el procedimiento de alguno de los interesados en la herencia; pero también reitera la matización de otras (ver R. 25.04.2017 y R. 09.07.2018), en el sentido de que «el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso, debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente»; en el caso concreto se trataba de una ejecución de hipoteca y se había notificado a una prima y a una hermana del causante, que manifestaron no aceptar la herencia; y con ello entiende la Dirección que «ha habido posibilidad suficiente de intervención en defensa de los intereses de la herencia yacente, quedando descartada la indefensión».

R. 20.07.2018 (Banco de Sabadell, S.A., contra Registro de la Propiedad de Alicante-5) (BOE 07.08.2018). (23)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11319.pdf>

## II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

***Documento judicial: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral***

***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral***

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.05.2017 y R. 26.07.2018). Se trataba de una sentencia que declaraba el dominio sobre una finca registral y ordenaba la cancelación de los asientos que se opusieran a tal declaración. El Registrador se oponía a la inscripción porque existía una serie de titulares registrales que no figuraban entre los demandados.

R. 20.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-14) (BOE 07.08.2018). (24)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11320.pdf>

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018.

## II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO 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. 06.06.2018, con un caso prácticamente idéntico.

R. 20.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba) (BOE 07.08.2018). (25)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11321.pdf>

## II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH por oposición con informe técnico***

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. El registrador suspende la inscripción porque que existe oposición de titulares registrales y catastrales de fincas colindantes basada en sendos informes técnicos». La Dirección considera fundada la oposición con informes, que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca y que puede afectar a los derechos de terceros; «toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el art. 200 LH (tal y como prevé para estos casos el propio art. 199 LH), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH)».

R. 20.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villacarrillo) (BOE 07.08.2018). (26)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11322.pdf>

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018.

## II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2018)

### ***Hipoteca: Constitución: La expresión manuscrita sobre riesgos no es excusable por cláusula suelo de cero***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 15.07.2016, R. 10.11.2016 y R. 19.05.2017; esta vez, sobre una cláusula de que «en ningún caso se podrán generar intereses a favor del prestatario», que se equipara a cláusula suelo cero.

R. 20.07.2018 (Notario Martín-Alfonso Palomino Márquez contra Registro de la Propiedad de Santa Pola - 2) (BOE 07.08.2018). (27)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11323.pdf>



---

**RESOLUCIONES DE LA DGRN  
EN MATERIA MERCANTIL  
Y BIENES MUEBLES**

*Pedro Ávila Navarro*

---

### III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)

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

**Sociedad profesional: La disuelta de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007 no puede inscribir administradores**

1. Recurso gubernativo.– Reitera de nuevo la conocida doctrina sobre el recurso (art. 326 LH). Esta vez se recurría contra la constancia registral de la disolución de pleno derecho de la sociedad; pero el recurso no puede interponerse «nunca frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; ni siquiera cuando lo que se ha practicado es una cancelación» (cfr. arts. 66 y 324 LH).

2. Cierre de la sociedad profesional.– «Disuelta de pleno derecho la sociedad y cerrada su hoja como consecuencia de la aplicación directa de la previsión legal de la L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, no procede la inscripción de los acuerdos de cese y nombramiento de administrador prescindiendo de dicha situación; es necesario proceder con carácter previo a la reactivación de la sociedad...» (ver disp. trans. 1 L. 2/2007).

R. 19.06.2018 (Yoldi Gestión, S.L.U., contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 04.07.2018). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9300.pdf>

Téngase en cuenta la R. 28.05.2018, que no considera precisa la previa inscripción de los administradores para inscribir los actos que sí podría inscribir la sociedad disuelta de pleno derecho, es decir, los relativos a la liquidación o reactivación (ver también R. 11.12.1996).

### III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2018 (BOE 04 DE JULIO DE 2018)

**Sociedad limitada: Objeto social: En la intermediación de seguros debe constar la clase concreta de intervención**

Se trata una sociedad cuyo objeto es la «agencia para la intermediación en la venta de todo tipo de seguros». Dice la Dirección que, según resulta del art. 7.1 L. 26/17.07.2006, de media-

ción de seguros y reaseguros privados, «la condición de agente de seguros exclusivo, de agente de seguros vinculado y de corredor de seguros son incompatibles entre sí en cuanto a su ejercicio al mismo tiempo por las mismas personas físicas o jurídicas –arts. 19 y 31 L. 26/17.07.2006, de mediación de seguros y reaseguros privados–, [por lo que] se hace imprescindible especificar cuál de las actividades de intervención constituye el objeto de la sociedad cuya creación se pretende (vid. R. 25.01.2012); no puede acogerse el argumento de que la falta de mención estatutaria en la actividad específica de agencia de seguros implica, por descarte, que la actividad a llevar a cabo es la de agencia de seguros en régimen de exclusiva; tal razonamiento, válido en vía de principio, no es exportable desde el campo del Derecho de sociedades al campo del Derecho registral mercantil, dada la exigencia de claridad y precisión de los asientos registrales».

R. 20.06.2018 (Notario Alfonso Ansola Horcajo contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 04.07.2018). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/04/pdfs/BOE-A-2018-9306.pdf>

### III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2018).

#### ***Recurso gubernativo: Diligencia exigible a los funcionarios públicos que intervienen***

«Las circunstancias que resultan de los hechos ponen de relieve que la diligencia exigible a los funcionarios públicos que en los mismos intervienen debería haber impedido que aquellos se produjesen, así como la intervención de esta Dirección General. De los hechos resulta que se presentó de modo telemático en el Registro Mercantil una escritura pública de contenido inmobiliario que patentemente no puede causar asiento de presentación al carecer de contenido registrable en dicho Registro. Este error de presentación que lleva a cabo el notario autorizante se consolida por el que comete el registrador mercantil al hacer constar en su nota de denegación que la misma se refiere a un sujeto inscrito. La combinación de ambos errores que, por otra parte, son de fácil detección y solución (como demuestra el hecho de que ya lo están), no merece especial consideración de esta Dirección General ni otro pronunciamiento que el de recordar a los funcionarios su deber de mutua colaboración en beneficio recíproco y en beneficio del sistema de seguridad jurídica preventiva cuyo correcto funcionamiento les está atribuido.»

R. 27.06.2018 (Notario Daniel González del Álamo contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 09.07.2018). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/09/pdfs/BOE-A-2018-9570.pdf>

### III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO 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 «Real Federación Española de e-sports, Sociedad Limitada», «Real Federación

Española de Deportes Electrónicos, Sociedad Limitada» y «Real Federación Española de Videojuegos y e-sports, Sociedad Limitada».

R. 21.06.2018 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 10.07.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9613.pdf>

### III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2018 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2018)

#### ***Sociedad anónima: Estatutos: Prestaciones accesorias determinadas mediatamente por referencia al protocolo familiar***

Se trata de una «cláusula de los estatutos de una sociedad anónima, según la cual a los socios que tengan determinada condición de miembros de la familia se les impone la prestación accesoria no retribuida del cumplimiento de las disposiciones pactadas por los socios en el protocolo familiar que consta en la escritura pública que se reseña y ha sido aprobado por unanimidad de todos los accionistas en la misma junta general que acordó la modificación estatutaria». El registrador fundamenta su negativa a la inscripción en que, a su juicio, resulta infringido el art. 86 LSC, que exige expresar en estatutos el contenido concreto y determinado de la prestación, que no puede crearse a través de un simple pacto al margen de los propios estatutos. La Dirección recuerda que ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la posibilidad de incluir en la escritura pactos entre socios (R. 24.03.2010 y R. 05.06.2015); «y, aunque, por su propia naturaleza, los pactos parasociales no acceden al Registro Mercantil, caben excepciones, como acontece con algunos acuerdos incluidos en los llamados protocolos familiares, que pueden tener reflejo tabular, si bien mediante su mera reseña o depósito, en los términos previstos en los arts. 5 y 6 RD. 171/09.02.2007, por el que se regula la publicidad de los protocolos familiares»; y el art. 114.2.a RRM contempla la posibilidad de que alguno de tales pactos alcancen eficacia en el plano del corporativo de la sociedad anónima mediante la inscripción de «cláusulas penales en garantía de obligaciones pactadas e inscritas, especialmente si están contenidas en protocolo familiar...»; el art. 86 LSC permite en los estatutos *prestaciones accesorias distintas de las aportaciones de capital*, exigiendo que se exprese su *contenido concreto y determinado*; y, «si bien no debe excluirse la posibilidad de establecer una prestación de contenido determinable, será necesario que se establezcan las bases o criterios que permitan hacerlo, [...] al igual que ha de estarse al art. 1088 C.c. a la hora de determinar qué puede ser objeto de la prestación, habrá que recurrir a sus arts. 1271 y ss. C.c. a la hora de precisar sus requisitos, entre los que el art. 1273 C.c. exige la determinación. Pero en el caso concreto entiende que «la obligación en que consiste la prestación accesoria está perfectamente identificada mediante su formalización en la escritura pública que se reseña, de suerte que su íntegro contenido está determinado extraestatutariamente de manera perfectamente cognoscible no solo por los socios actuales que lo han aprobado unánimemente sino por los futuros socios que, al adquirir las acciones quedan obligados por la prestación accesoria cuyo contenido es estatutariamente determinable –ex art. 1273 C.c.– en la forma prevista»; y concluye que «la cláusula debatida es inscribible, por no rebasar los límites generales a la autonomía de la voluntad, por cuanto no se opone a las leyes ni contradice los principios configuradores de la sociedad anónima (cfr. arts. 1255 y 1258 C.c., 28 LSC y 114.2 RRM)».

R. 26.06.2018 (Notario Javier-Máximo Juárez González contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 10.07.2018). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9615.pdf>

Según la Dirección, los socios que quieran conocer el contenido de la prestación accesoria deben consultar la escritura donde se formaliza el protocolo familiar; pero, si para conocer el contenido hay que consultar la escritura (que está bajo el secreto del protocolo), no parece que se cumpla la exigencia de concreción y determinación del art. 86 LSC, que se refiere a los estatutos y, por tanto, no solo a la escritura, sino también a su inscripción; obsérvese que los interesados en el conocimiento de la prestación no son solo los socios familiares obligados a ella, sino también todos los demás, «beneficiados», que pueden exigirla, los que pretendan adquirir acciones de la sociedad e incluso, en alguna circunstancia, los acreedores. Quizá sería mejor que el pacto concreto del protocolo familiar constase en la escritura junto a la cláusula estatutaria, y que el registrador mercantil lo transcribiera en la inscripción; cierto que los arts. 4, 5 y 6 RD. 171/09.02.2007 no contemplan más publicidad registral del protocolo familiar que la referencia a la eventual publicación en la web social, la reseña de la escritura en que se formalice o el depósito junto con las cuentas anuales; pero podría entenderse que la prestación accesoria de cumplimiento de disposiciones pactadas en el protocolo familiar convierte esas disposiciones concretas en estatutarias y las hace inscribibles; la solución sería mejor que la mera reseña registral de una escritura cuyo contenido no se detalla; pero la Dirección no contempla esa posibilidad, sino que insiste en el contenido extraestatutario de la prestación, determinable, cognoscible...

### III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 19 DE JULIO DE 2018)

#### ***Sociedad limitada: Participaciones: En la modificación del régimen de transmisión deben constar las circunstancias del derecho de separación***

Se trata de una escritura de modificación de estatutos por la que se elevan a público unos acuerdos en los que se modifica el régimen de transmisión de las participaciones. El registrador suspende la inscripción porque, «dado que no han votado todos los socios a favor de la modificación del régimen de transmisión de las participaciones sociales, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para el ejercicio del derecho de separación de los socios que no han votado a favor del acuerdo...». Dice la Dirección que «la principal tutela de los socios ante la modificación estatutaria del régimen de transmisión de las participaciones es el derecho de separación de los socios que no hubieran votado en favor del acuerdo modificadorio (art. 346.2 LSC); [...] conforme al art. 349 LSC, la escritura de formalización del acuerdo que desencadena el nacimiento del derecho de separación, u otra posterior, debe contener la declaración de los administradores de que tal derecho no se ha ejercitado por ningún socio o, en otro caso, que la separación se ha realizado mediante adquisición por la sociedad de las participaciones del socio separado o mediante la correspondiente reducción del capital social»; y conforme al art. 326 LH, no entra a valorar las declaraciones hechas por la recurrente sobre el ejercicio del derecho de separación.

R. 04.07.2018 (Valaclana Mon, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 19.07.2018). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/07/19/pdfs/BOE-A-2018-10160.pdf>

En el escrito de recurso, la firmante, que era una abogada, no una administradora, afirmaba que «sólo una socia titular de participaciones que representan el 15 % del capital social ha ejercido el derecho de separación, con oposición del resto de los socios y de la administradora por entender que el ejercicio del tal derecho es abusivo». Como se ha dicho, la Dirección no entra en ello, pero dice que, «aunque tal documento se hubiera presentado en el momento de la calificación, tampoco puede apreciarse en el ámbito de la misma si la socia que ha manifestado su decisión de separarse de la sociedad incurre o no en abuso de derecho, cuestión esta que debe solventarse en otro ámbito –el judicial–, al margen de la actuación registral, que se desarrolla con parámetros distintos a los propios de un procedimiento contradictorio ante los tribunales». Por otra parte, y en general, debe precisarse que si se trata de subsanar una escritura como la que era objeto del recurso haciendo la declaración complementaria sobre el derecho de separación, esa declaración debe recogerse en acta y no en escritura (art. 144 RN, a pesar del art. 349 LSC).

También es interesante señalar que, ante la alegación de que la modificación no era sustancial (se trataba de ampliar a los ascendientes la libertad de transmisión a los descendientes que ya constaba en los estatutos), la Dirección no parece insensible: «Ciertamente, se ha afirmado que de admitir la operatividad del derecho de separación del socio en supuestos de ligeras modificaciones de aspectos no sustanciales del régimen de transmisión de las participaciones sería contrario al principio corporativo, al de autonomía de la voluntad y al fundamento mismo del derecho de separación como mecanismo protector de los socios, en detrimento del patrimonio social como consecuencia del reembolso al socio saliente del valor de sus participaciones»; pero rehúsa prejuzgar esa cuestión, no solo por el rigor literal del art. 349 LSC, sino porque entiende que en el caso concreto la modificación «tiene entidad suficiente para que entre en juego el derecho de separación de los socios que no hubieran votado a favor del acuerdo».

### III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

#### ***Sociedad limitada: Objeto social: Separación y exclusividad como objeto social de actividades del sistema eléctrico***

Se trata de un acuerdo de modificación del objeto social que pasa a «producción, venta, distribución y comercialización de toda clase de energía solar». El registrador mercantil suspende la inscripción solicitada con fundamento en el art. 12 L. 24/26.12.2013, del Sector Eléctrico. Efectivamente, ese precepto establece la *separación de actividades*, de transporte, distribución y operación del sistema, de manera que «la sociedad mercantil que tenga por objeto el desarrollo de alguna o algunas de las actividades reguladas debe hacerlo en régimen de exclusividad, lo que excluye no sólo las actividades no reguladas del sistema de energía eléctrica sino cualesquiera otras», y «del artículo correspondiente de los modificados estatutos sociales resulta tanto la actividad de distribución de energía, que es una actividad regulada y sujeta al régimen de separación de actividades, como otras actividades ajenas al sistema eléctrico».

R. 25.07.2018 (Inhorbaher, S.L., contra Registro Mercantil de Navarra) (BOE 04.08.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11203.pdf>

### III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2018)

#### ***Registro de Bienes Muebles: La anotación judicial que sigue el régimen de hipoteca mobiliaria tiene duración de tres años***

El registrador de bienes muebles deniega la prórroga de una anotación de embargo de un vehículo por estar caducada al haber transcurrido más de tres años desde su fecha. «El interesado recurre porque a su juicio no hay más plazo de duración para las anotaciones preventivas, en general, que el establecido en el art. 86 LH». La Dirección, siguiendo su R. (consulta) 31.07.2015, señala que es distinto el régimen jurídico que rige en sede de Registro de Bienes Muebles en función de la normativa que resulte de aplicación al acto o derecho inscribible, como consecuencia de la integración en él de los antiguos Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, de Buques y Aeronaves, y de Venta a Plazos (disp. adic. única RD. 1828/03.12.1999, Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, que crea el Registro de Bienes Muebles y, pese a establecer como supletorio el Reglamento del Registro Mercantil y el Hipotecario, se remite en primer lugar a la normativa específica de los actos o derechos inscribibles); en este caso la anotación se practicó al amparo de la L. 16.12.1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, por lo que resulta de aplicación el art. 38 D. 17.06.1955, Reglamento del Registro de la Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, según el cual la anotación judicial caducará a los tres años de haberse practicado.

R. 26.07.2018 (Ayuntamiento de Santander contra Registro de Bienes Muebles de Burgos) (BOE 04.08.2018). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11206.pdf>

La Dirección no se limita al problema planteado, sino que repasa su doctrina sobre las anotaciones practicadas en el Registro de Bienes Muebles, siguiendo su R. (consulta) 31.07.2015 –y con alguna referencia a la R. (consulta) 11.04.2000–. En resumen:

«El actual Registro de Bienes Muebles presenta, desde su origen, una estructura y una normativa heterogénea. La L. 25.07.1989, de adaptación de la legislación mercantil a las directivas comunitarias, que autorizó al Gobierno para la regulación de este Registro, dispuso que en él quedarían integrados los Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y los de Buques y Aeronaves; la L. 28/13.07.1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, dispuso la integración del Registro de Venta a Plazos en el futuro Registro de Bienes Muebles y habilitó al Ministerio de Justicia para dictar las disposiciones necesarias para la organización y funcionamiento de dicho Registro; finalmente, el Registro de Bienes Muebles fue creado por la disp. adic. única RD. 1828/03.12.1999, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y quedó estructurado en varias secciones a las que les será de aplicación su respectiva normativa específica, conforme al apartado segundo de la citada disposición, que estable-

ce: 2. *El Registro de Bienes Muebles es un Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles, así como de condiciones generales de la contratación. Dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes, o a la correspondiente a las condiciones generales de la contratación».*

Después se refiere a la doble normativa de las anotaciones de embargo según su objeto: a) La de la disp. adic. 2 L. 28/13.07.1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, y art. 5 O. 19.07.1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, que será de aplicación a la anotación del embargo que recaiga sobre los derechos del deudor comprador a plazos o del arrendatario del bien mueble derivados de un contrato inscrito, y para la que la citada disposición establece un plazo de vigencia de cuatro años, y, *una vez transcurrido dicho plazo, se cancelará de oficio o a instancia de cualquier interesado, si no consta en el Registro su prórroga.* b) La del art. 68 L. 16.12.1954, de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y art. 38 D. 17.06.1955, que aprueba el Reglamento del Registro de la Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de la Posesión, que será de aplicación a la anotación del embargo que recaiga sobre bienes susceptibles de gravamen hipotecario o pignoraticio o sobre los créditos inscritos, para la que el precepto reglamentario establece un plazo de vigencia de tres años, si bien cabe la prórroga (se entiende que antes de la caducidad) *hasta la terminación por sentencia firme del procedimiento en que se hubiere decretado, a menos de que se consignare el crédito asegurado.*

### III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 04 DE AGOSTO 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, R. 28.02.2018, R. 21.05.2018). E insiste en que son irrelevantes el motivo por el que la auditoría no se ha llevado a cabo o las causas por las que la administración social llevó a cabo la convocatoria de la junta sin tener en cuenta la circunstancia de que existía una designación de auditor a instancia de la minoría (sobre esto último, ver R. 20.11.2017).

R. 27.07.2018 (O10 Media, S.L., contra Registro Mercantil de Zaragoza) (BOE 04.08.2018). (14)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11212.pdf>

La Dirección entiende además que es el órgano de administración el que debe realizar las acciones necesarias para la realización de la auditoría por el auditor nombrado por el Registro Mercantil: «El órgano de administración está vinculado por el principio de actuación diligente a que se refiere el art. 225 LSC, que le exige acomodar su conducta a las circunstancias existentes, buscando el debido cumplimiento de la legalidad vigente así como el interés social». Podría añadirse que en caso de imposibilidad de llevar a cabo la auditoría por el auditor nombrado por el Registro Mercantil (por ejemplo extremo, por

muerte del auditor), lo procedente no sería que la sociedad nombrase auditor, sino que pidiera nuevo nombramiento al Registro Mercantil, como prevén el art. 265 LSC para el caso de que *la persona nombrada no acepte el cargo o no pueda cumplir sus funciones*, y el art. 350 RRM *cuando las personas nombradas no acepten el cargo dentro del plazo establecido en este Reglamento o, por cualquier causa justificada, no puedan cumplir sus funciones*, y en ambos casos sin distinguir el origen del nombramiento.

### III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2018)

#### ***Sociedad profesional: Inscripción de un poder en la disuelta de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007***

Como se vio en anteriores resoluciones, la falta de adaptación a la L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales implica una disolución de pleno derecho que supone un cierre registral con algunas excepciones (disp. trans. 1 L. 2/2007). En este caso, la Dirección parece admitir que un poder sería inscribible como acto dirigido a la eventual reactivación o liquidación de la sociedad disuelta, pero «lo cierto es que con la disolución cesan en su cargo los administradores (art. 374.1 LSC)»; por lo que no procede la inscripción de un poder otorgado por los administradores cesados, «es necesario proceder con carácter previo a la reactivación de la sociedad [...] y su adecuación al ordenamiento jurídico, o el otorgamiento del poder por el liquidador correspondiente (cfr. arts. 375 y 376 LSC)».

R. 18.07.2018 (Organización Alto Rendimiento, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 07.08.2018). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11301.pdf>

Distintos supuestos en torno a la sociedad profesional no adaptada a la Ley pueden verse en R. 29.03.2016, R. 17.10.2016, R. 16.12.2016, R. 02.03.2017, R. 05.04.2017, R. 14.06.2017, R. 21.12.2017, R. 09.01.2018, R. 28.05.2018, R. 19.06.2018).

### III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2018)

#### ***Registro de Bienes Muebles: La cancelación de la reserva de dominio exige intervención de los titulares de cargas posteriores***

#### ***Registro de Bienes Muebles: La cancelación de la reserva de dominio exige consignación de las cantidades que hayan de ser devueltas***

«Del Registro de Bienes Muebles particular de un vehículo resulta, de su folio primero, la inscripción de la reserva de dominio a favor del financiador de una operación de compra; en el folio segundo consta la anotación preventiva de embargo de la posición jurídica del comprador. Ahora se presenta en el Registro (modelo aprobado por R. 26.09.2001) solicitud de cancelación de la reserva de dominio como consecuencia de la entrega que hace el comprador al vendedor del vehículo ante la imposibilidad de hacer frente a las obligaciones de pago derivadas del contrato

de financiación»; se solicita la cancelación del embargo posterior. La registradora de Bienes Muebles practica aquélla (folio tercero), y deniega ésta porque la entrega a la financiera lo ha sido para pago de la deuda y por no resultar consentimiento de su titular (Hacienda Pública), o resolución judicial firme. La Dirección confirma la calificación: «La cancelación de la reserva de dominio en favor del financiador no puede acarrear sin más la cancelación de la posterior anotación de embargo sobre los derechos o posición jurídica del comprador. Para que tal efecto se produzca es preciso que se acredite la consignación de las cantidades recibidas, como consecuencia de las previsiones de los arts. 10 y 11 L. 28/13.07.1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en los términos previstos en el art. 175.6 RH (así resulta de los arts. 4, 22 y 23 O. 19.07.1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles); como en los casos de las R. 15.06.1998 y R. 04.12.2010, «se trata así de evitar que transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la misma, disminución de las cantidades por consignar, etc.), en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que no hayan prestado su consentimiento».

R. 19.07.2018 (Particular contra Registro de Bienes Muebles de Jaén) (BOE 07.08.2018).  
(19)

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11315.pdf>

**IV**

---

**ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**

*María Isabel de la Iglesia Monje*

---

## **IV.1. PROYECTOS DE LEY**

- **Proyecto de Ley de Secretos Empresariales. (121/00023)**

Presentado el 25/05/2018, calificado el 28/05/2018

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Justicia Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Justicia Plazos: Hasta: 04/09/2018 Ampliación de enmiendas.

### **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. (121/000022)**  
Presentado el 11/05/2018, calificado el 17/05/2018  
Autor: Gobierno. Situación actual: Comisión de Economía y Empresa Enmiendas  
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena  
Comisión competente: Comisión de Economía y Empresa  
Plazos: Hasta: Hasta: 04/09/2018 Ampliación de enmiendas  
Comisión de Economía y Empresa Enmiendas desde 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 tener 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 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, entendiéndose 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.

## IV.2. CONSEJO DE MINISTROS

27 DE JULIO DE 2018

El Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto Ley con medidas urgentes para adaptar el Derecho español al Reglamento General de Protección de Datos, norma de la Unión Europea que al entrar en vigor el pasado 25 de mayo impuso importantes modificaciones en la legislación interna, cambios que fueron incorporadas a un proyecto de ley orgánica que todavía no ha superado su tramitación parlamentaria.

Por lo tanto, el Real Decreto Ley tiene por objeto establecer la regulación de determinadas materias en materia protección de datos que no están reservadas a la ley orgánica. En concreto, regula la inspección y el régimen sancionador en materia de protección de datos y los procedimientos en caso de una posible vulneración del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

Asimismo, el Real Decreto Ley deroga el artículo 40 y el Título VII (a excepción del artículo 46) de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

La finalidad del Real Decreto Ley es adecuar nuestro ordenamiento al Reglamento General de Protección de Datos en aquellos aspectos concretos que, sin rango orgánico, no admiten demora; su aprobación, sin embargo, debe entenderse sin perjuicio de la necesidad de una legislación orgánica de protección de datos que procure la plena adaptación de la normativa interna a los estándares fijados en la materia por la Unión Europea a través de una disposición directamente aplicable como es el Reglamento General de Protección de Datos, vigente en España desde el pasado 25 de mayo.

Entre otras medidas contenidas en el Real Decreto Ley, destacan las siguientes:

- La delimitación de los sujetos responsables de los tratamientos a los que les es aplicable el régimen sancionador [los encargados de los tratamientos; los representantes de los responsables o encargados de los tratamientos no establecidos en el territorio de la Unión Europea; las entidades de certificación; las entidades acreditadas de supervisión de los códigos de conducta (artículo 4 del Real Decreto Ley)].
- La determinación de los plazos de prescripción de las infracciones y sanciones previstas en la norma europea (artículos 6 y 7 del Real Decreto Ley).
- Peculiaridades de los procedimientos:
  - a) En caso de posible vulneración de la normativa de protección de datos se distinguen:
    - 1) Aquellos procedimientos tramitados por la Agencia Española de Protección de Datos en los supuestos en los que un afectado reclame que no ha sido atendida su

solicitud de ejercicio de los derechos reconocidos en los artículos 15 a 22 del Reglamento, así como 2) aquellos en los que aquélla investigue la existencia de una posible infracción de lo dispuesto en el mencionado reglamento y la normativa española de protección de datos.

- b) Suspensión automática de los plazos de tramitación cuando deba recabarse información, consulta, solicitud de asistencia o pronunciamiento preceptivo de un órgano u organismo de la UE o de una o varias autoridades de control de los Estados miembros conforme con lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos, por el tiempo que medie entre la solicitud y la notificación del pronunciamiento a la Agencia Española de Protección de Datos, con el fin de evitar la caducidad del mismo.
  - c) Actuaciones previas de investigación: Antes de la adopción del acuerdo de inicio de procedimiento, y una vez admitida a trámite la reclamación si la hubiese, la Agencia Española de Protección de Datos podrá llevar a cabo actuaciones previas de investigación a fin de lograr una mejor determinación de los hechos y las circunstancias que justifican la tramitación del procedimiento.
- La representación española en el Comité Europeo de Protección de Datos a través de la Agencia Española de Protección de Datos (disposición adicional primera).
  - La vigencia temporal del Real Decreto Ley: entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el BOE y permanecerá vigente hasta la entrada en vigor de la nueva legislación orgánica de protección de datos, cuyo objeto será adaptar el ordenamiento jurídico español al Reglamento General de Protección de Datos (disposición final única). Actualmente, como se ha mencionado, se encuentra en tramitación parlamentaria un proyecto de ley orgánica en materia de protección de datos que fue objeto de aprobación por el Consejo de Ministros el 10/11/2017.

**V**

---

## **NOVEDADES LEGISLATIVAS**

---

- V.1. [REAL DECRETO 1016/2018, de 3 de agosto](#), por el que se dispone el cese de don Francisco Javier Gómez Gálligo como Director General de los Registros y del Notariado (BOE DE 04/08/2018)
- V.2. [REAL DECRETO 1018/2018, de 3 de agosto](#), por el que se nombra Director General de los Registros y del Notariado a don Pedro José Garrido Chamorro (BOE 04/08/2018).
- V.3. [RESOLUCIÓN de 3 de julio de 2018](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario número 300 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 10/07/2018)
- V.4. [RESOLUCIÓN de 3 de julio de 2018](#), de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se convoca el concurso ordinario n.º 300 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (DOGC 10/07/2018)
- V.5. [RESOLUCIÓN de 1 de agosto de 2018](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de cláusula general voluntaria relativa al tratamiento de datos de carácter personal, de conformidad con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de esos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos) (BOE 10/08/2018)

**VI**

---

## **NOTICIAS DE INTERÉS**

---

VI.1. Los Registros de la Propiedad de Barcelona se trasladaron en el mes de agosto a unas nuevas y modernas oficinas situadas en el Passeig de la Zona Franca n.º 109 de Barcelona

El nuevo edificio de Torre Marina tiene 6.467 metros cuadrados. El traslado se realizó de forma escalonada a lo largo de todo el mes de agosto. Ya en octubre, se trasladará la Sede del Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Cataluña, que también pasará de la calle Joan Miro al Passeig de la Zona Franca número 109 de Barcelona.