Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA

196
NOVIEMBRE-DICIEMBRE
2018

Registradors
DE CATALUNYA

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. 196
NOVIEMBRE-DICIEMBRE 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**
Passeig de la Zona Franca, 109
08038 - BARCELONA
ISSN 2462-3490
D.L.: B. 22.157-1993

ÍNDICE

I **RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS** 25
María Tenza Llorente

I.1. **RESOLUCIÓN JUS/2561/2018, de 30 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por I. de la H. M., mandataria verbal de M. E. B. R., contra una calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 3 de Badalona, de 16 de agosto de 2016, que suspende la inscripción de una escritura de aceptación de herencia. PROCEDIMIENTO REGISTRAL. INADMISIÓN DE RECURSO. PLAZO Y OBJETO (DOGC 08/11/2018)**..... 26

RESOLUCIÓ JUS/2561/2018, de 30 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat per I. de la H. M., mandatària verbal de M. E. B. R., contra una qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 3 de Badalona, de 16 d'agost de 2016, que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació d'herència. PROCEDIMENT REGISTRAL. INDAMISSIÓ DE RECURS. TERMINI I OBJECTE (DOGC 08/11/2018)..... 28

II **RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**..... 30
A. Basilio Javier Aguirre Fernández
B. Pedro Ávila Navarro

II.A. **Basilio Javier Aguirre Fernández** 31

II.A.1. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)** 31
Registro de Estepona n.º 1
CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL VENDEDOR EN CASO DE RESOLUCIÓN

II.A.2. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)** 32
Registro de Ourense n.º 3
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO POR DEUDAS A LA SEGURIDAD SOCIAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TRÁMITES ESENCIALES

II.A.3. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)** 33
Registro de Madrid n.º 27
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CANCELACIÓN DE DERECHOS QUE GRAVAN AQUÉL CUYA RESOLUCIÓN SE HA ACORDADO JUDICIALMENTE

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018) 34
Registro de Castellón de la Plana n.º 1
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: SITUACIÓN ARRENDATICIA DE LA FINCA
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018) 35
Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 36
Registro de Pastrana-Sacedón
TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 36
Registro de Gérgal
RECTIFICACIÓN DESCRIPTIVA DE LA FINCA: MODIFICACIÓN DE LINDEROS

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 38
Registro de Majadahonda n.º 1
PROCEDIMIENTO DE DESIGNACIÓN DE MEDIADOR CONCURSAL: NO PRODUCE LAS LIMITACIONES EN LA CAPACIDAD DEL DEUDOR QUE SÍ PRODUCE EL CONCURSO

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 38
Registro de Ciudad Real n.º 2
PROCEDIMIENTO DE DESIGNACIÓN DE MEDIADOR CONCURSAL: TÍTULO FORMAL PARA PRACTICAR LA ANOTACIÓN PREVENTIVA QUE PREVÉ EL ART. 233.3 DE LA LEY CONCURSAL

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 39
Registro de Sanlúcar la Mayor n.º 1
HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA EN CASO DE AGRUPACIÓN DE LA FINCA

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 40
Registro de Murcia n.º 8
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 40
Registro de Palma de Mallorca n.º 8
CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 41
Registro de Palma de Mallorca n.º 3
CONCURSO DE ACREEDORES: INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 42
Registro de Pola de Laviana
HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN POR MANDAMIENTO JUDICIAL

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 42
Registro de Manzanares
CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 43
Registro de Madrid n.º 25
HERENCIA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA PARTICIÓN JUDICIAL

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 44
Registro de Madrid n.º 3
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 46
Registro de Llanes
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE LA PREVIA FUSIÓN DE LA SOCIEDAD TITULAR
SEGREGACIÓN: DECLARACIÓN DE NULIDAD DEL PLAN URBANÍSTICO VIGENTE CUANDO SE CONCEDIÓ LA LICENCIA

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 48
Registro de Sueca
RECURSO GUBERNATIVO: VALOR DEL INFORME
OBRA NUEVA: LICENCIA URBANÍSTICA

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 49
Registro de Castellón de la Plana n.º 2
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC
RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 50
Registro de Madrid n.º 5
CONCURSO DE ACREEDORES: CONSULTA POR EL REGISTRADOR DEL REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 51
Registro de A Coruña n.º 2
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CONTRA PERSONAS DISTINTAS DEL TITULAR REGISTRAL
SENTENCIA DECLARATIVA DEL DOMINIO: ES NECESARIO EXPRESAR EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 51
Registro de Palma de Mallorca n.º 4
PROCEDIMIENTO DECLARATIVO ORDINARIO: REQUISITOS PARA QUE LA SENTENCIA PUEDA ACORDAR LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 52
Registro de Torrent n.º 2
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ORDINARIA DE LA HIPOTECA: PRÓRROGA DE LA ANOTACIÓN DE EMBARGO Y TITULARIDAD REGISTRAL DE LA HIPOTECA

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 53
Registro de Madrid n.º 37
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO CONSTA EL DNI NI EL DOMICILIO DE LOS DEMANDADOS

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 54
Registro de San Martín de Valdeiglesias
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 55
Registro de Madrid n.º 37
HIPOTECA: DETERMINACIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 56
Registro de Sevilla n.º 12
HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE VIUDO EN CUANTO LEGITIMARIA EN LA PARTICIÓN

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 56
Registro de Mijas n.º 2
PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 57
Registro de Astorga
ARRENDAMIENTOS URBANOS: PRÓRROGAS SUCESIVAS EN LOS ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO DE VIVIENDA

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 58
Registro de Jerez de la Frontera n.º 1
COMUNIDAD DE BIENES: MODALIDADES DE DISOLUCIÓN

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 59
Registro de Madrid n.º 7
PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 59
Registro de Madrid n.º 11
PROPIEDAD HORIZONTAL: PLAZAS DE GARAJE

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 61
Registro de Barcelona n.º 8
PROHIBICIONES DE DISPONER: POSPOSICIÓN DEL RANGO

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 62
Registro de Mojácar
SENTENCIA DECLARATIVA DE LA RESOLUCIÓN DE UN DERECHO INSCRITO: NO PUEDEN CANCELARSE ASIENTOS POSTERIORES SI SUS TITULARES NO HAN SIDO DEMANDADOS

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 63
Registro de Puerto del Rosario n.º 2
ANOTACIONES PREVENTIVAS: PRÓRROGA

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 63
Registro de Eivissa n.º 4
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: POSIBLE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 64
Registro de Tías
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 66
Registro de Concentaina
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL OTORGANTE

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 67
Registro de Madrid n.º 28
BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES SUJETOS A RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 68
Registro de Arganda del Rey n.º 1
REFERENCIA CATASTRAL: REUISITOS PARA SU INCORPORACIÓN A LA INSCRIPCIÓN
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 69
Registro de Eivissa n.º 3
RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS: RENUNCIA DE UNO DE LOS TITULARES

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 70
Registro de Jerez de la Frontera n.º 1
PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: NO ES EL APROPIADO PARA RECTIFICAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 70
Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 14 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018) 71
Registro de Sepúlveda-Riaza
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 72
Registro de Madrid n.º 19
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 73
Registro de Zaragoza n.º 13
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 74
Registro de Mérida n.º 2
NOTA DE AFECCIÓN FISCAL: CANCELACIÓN

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 74
Registro de San Martín de Valdeiglesias
PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE LOS TÍTULOS
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTOS

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 75
Registro de Mazarrón
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN: EXPRESIÓN DE TRANSMISIONES PREVIAS ANTERIORES A LA QUE RECOGE EL TÍTULO PRESENTADO
CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: DETERMINACIÓN DEL PRECIO
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 76
Registro de Vitigudino
HERENCIA: INSCRIPCIÓN EN LOS CASOS DE HEREDERO ÚNICO

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 76
Registro de Cervera de Pisuerga
DERECHO SUCESORIO CATALÁN: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA Y PAGO DE ESTA

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 77
Registro de Pozuelo de Alarcón n.º 2
CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN
RECURSO GUBERNATIVO: ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR
REFERENCIA CATASTRAL: INCORPORACIÓN AL FOLIO REGISTRAL

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 78
Registro de Alicante n.º 3
TÍTULO INSCRIBIBLE: LIQUIDACIÓN JUDICIAL DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

II.A.55. RESOLUCIÓN DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 79
Registro de San Javier n.º 1
RECURSO GUBERNATIVO: ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DEL RECURRENTE
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: PRESUNCIÓN DEL ART. 38.1 LH

II.A.56. RESOLUCIÓN DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 80
Registro de Roa
SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN
INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO: REQUISITOS

II.A.57. RESOLUCIÓN DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 80
Registro de Saldaña
BASES GRÁFICA ALTERNATIVA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

II.A.58. RESOLUCIÓN DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 82
Registro de Güimar
RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE

II.A.59. RESOLUCIÓN DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 83
Registro de Roa
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS
HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN

II.A.60. RESOLUCIÓN DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018) 84
Registro de Valencia n.º 10
PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN JUDICIAL DE HERENCIA: REQUISITOS

II.A.61. RESOLUCIÓN DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018) 85
Registro de Barbate
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE

II.A.62. RESOLUCIÓN DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018) 86
Registro de Marbella n.º 3
CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA
HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE SUS CLÁUSULAS

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 87
Registro de Santiago de Compostela n.º 1
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y LA POSIBLE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2018) 88
Registro de Vilalba
MONTES VECINALES EN MANO COMÚN: INMATRICULACIÓN
TÍTULO INSCRIBIBLE: FOTOCOPIAS COMPULSADAS

II.B. Pedro Ávila Navarro 91

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018) 91
Condición resolutoria: La cancelación de cargas posteriores requiere consignación de las cantidades que han de ser devueltas
Condición resolutoria: Los titulares de cargas posteriores deben intervenir en el procedimiento de resolución

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018) 92
Anotación preventiva de embargo: La conversión del embargo preventivo en ejecutivo funciona como la conversión de la anotación de suspensión
Anotación preventiva de embargo: Es defecto no respetar la adjudicación el límite del 25 % del RD. 1415/2004
Anotación preventiva de embargo: A la adjudicación debe acompañarse el mandamiento de cancelación

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018) 93
Arrendamiento financiero: La resolución judicial del «leasing» no afecta a terceros posteriores que no han sido parte
Cancelación: Puede cancelarse la inscripción de un derecho real sin cancelar las cargas que lo graven

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018) 93
Hipoteca: Ejecución: Se extingue el arrendamiento urbano para uso distinto del de vivienda si no está inscrito antes que la hipoteca
Hipoteca: Ejecución: En la adjudicación al acreedor por todos los conceptos debidos no puede quedar deuda pendiente

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018) 94
Inmatriculación: Improcedencia por invasión de carretera de dominio público

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 95
Transacción: No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 95
Descripción de la finca: No es aplicable el procedimiento del art. 199 LH cuando se trata de fijar la titularidad

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 96
Mediador concursal: El nombramiento no priva al deudor de sus facultades dispositivas

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 97
Mediador concursal: El expediente de mediador concursal debe comunicarse por el notario por remisión de copia del acta

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 97
Hipoteca: Ejecución: Comprende las fincas agrupadas posteriormente si se pactó así

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 98
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 98
Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018) 98
Concurso de acreedores: Autorización para la venta directa de bienes del concursado

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 99
Hipoteca: Hipoteca cambiaria: La cancelación en procedimiento judicial requiere inutilización de las letras
Hipoteca: Hipoteca cambiaria: La cancelación en procedimiento judicial no requiere inutilización de las letras si se demanda a los tenedores

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 100
Condición resolutoria: Cancelación: En garantía de obligaciones de hacer no se aplica el art. 82.5 LH sino el 210.1.8 LH

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 101
Herencia: La finca ganancial no puede adjudicarse en la herencia de un cónyuge sin previa liquidación
Herencia: Deben aportarse los datos personales de los herederos y los documentos complementarios

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 101
Reanudación del tracto sucesivo: Notificaciones en el expediente del art. 206 LH
Usucapión: No puede declararse por la Administración por el expediente del art. 206 LH

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 102
Principio de tracto sucesivo: En la inscripción de la fusión
Sociedad limitada: Fusión: Debe inscribirse previamente a los actos otorgados por la absorbente sobre bienes de la absorbida
División y segregación: La nulidad del plan urbanístico no obsta a la subsistencia de la licencia otorgada
División y segregación: Concepto de la identidad de la finca con la resultante de la licencia

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 103
Obra nueva: Identidad entre la finca registral y aquella a que se refiere la licencia

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 104
Hipoteca: Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50 % del valor de tasación
Calificación registral: El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento hipotecario

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 104
Concurso de acreedores: El registrador debe comprobar el Registro Público Concursal
Concurso de acreedores: La declaración de concurso y su régimen son eficaces desde la fecha del auto
Concurso de acreedores: La eficacia de la declaración de concurso no se sujeta al principio de prioridad del art. 17 LH

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 105
Documento judicial: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral
Documento judicial: La sentencia declarativa de propiedad debe indicar el título de adquisición

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 105
Reanudación del tracto: Procede por sentencia que declara la propiedad si están demandados los titulares intermedios

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 106
Anotación preventiva de embargo: Su prórroga no requiere constancia de la subrogación procesal del nuevo acreedor

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 106
Anotación preventiva de embargo: No son necesarios el domicilio ni DNI del embargado
Anotación preventiva de embargo: Debe resultar la identidad del deudor embargado con el titular registral

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 107
Inmatriculación: La identidad de descripción en el título inmatriculador y en el previo no tiene que ser absoluta

Inmatriculación: Para la inmatriculación es necesaria certificación catastral descriptiva y gráfica
Descripción de la finca: En la situada en dos términos municipales debe constar la descripción de cada parte
Inmatriculación: Denegación por dudas fundadas del registrador sobre si la finca está ya inscrita

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 108
Hipoteca: Constitución: Inscripción parcial de la constituida sobre vivienda y garaje vinculado no inscrito

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 109
Bienes gananciales: El cónyuge viudo legitimario debe intervenir en la liquidación de gananciales de matrimonio anterior
Herencia: El cónyuge viudo debe intervenir en la partición como legitimario

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 109
Propiedad horizontal: La ampliación de un elemento privativo sobre una terraza común requiere acuerdo de la junta

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 111
Arrendamiento: Pactándose la prórroga, es necesario fijar su duración
Arrendamiento: Justificación de la suspensión por fuerza mayor
Actos inscribibles: El criterio del «numerus apertus» de derechos reales

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 111
Comunidad: Es disolución de comunidad y no compraventa la que disminuye el número de partícipes

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 112
Publicidad registral: Necesidad de que la solicitud identifique suficientemente la finca

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 112
Urbanismo: La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 113
Prohibición de disponer: Puede posponerse a una hipoteca posterior

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 114
Bienes gananciales: Los bienes «confesados» pueden enajenarse libremente en vida de los dos cónyuges

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 114
Bienes gananciales: Enajenación de bienes adquiridos como gananciales que se dicen privativos
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de los interesados o resolución judicial

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 115
Bienes gananciales: El posible carácter privativo del precio ha de acreditarse por prueba documental pública

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 115
Sociedad limitada: Administración: Es válida la actuación del administrador aún no inscrito
Sociedad limitada: Administración: La actuación del administrador aún no inscrito requiere acreditar la legalidad y existencia de la representación

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 116
Reanudación del tracto sucesivo: No procede el expediente si existen los títulos intermedios

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 117
Actos inscribibles: «Numerus apertus» de derechos reales
Actos inscribibles: La facultad de disposición puede configurarse como derecho inscribible autónomo

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 87 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 117
Condición resolutoria: Cancelación: En garantía de obligaciones de hacer no se aplica el art. 82.5 LH sino el 210.1.8 LH

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 118
Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)..... 119
Bienes públicos: Los contratos sobre bienes inmuebles se rigen por la legislación patrimonial

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018) 119
Concurso de acreedores: El expediente de mediador concursal debe comunicarse por el notario por remisión de copia del acta
Mediador concursal: El expediente de mediador concursal debe comunicarse por el notario por remisión de copia del acta

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 120
Permuta: La declaración judicial de resolución no permite la cancelación de derechos posteriores

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 120
Anotación preventiva de embargo: La prórroga sólo puede ordenarse por la autoridad judicial

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 120
Rectificación del Registro: Debe iniciarse el procedimiento del art. 199 LH si no se aprecian dudas sino solo indicios

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 121
Obra nueva: Calificación registral cuando la finca está en zona de especial protección
Obra nueva: Es inscribible aquella cuya acción de demolición prescribió según la legislación aplicable en su momento

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 122
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la disolución de comunidad de finca inscrita a nombre de persona distinta de un comunero

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 122
Régimen económico matrimonial: En matrimonios de distinta nacionalidad puede indicarse un régimen económico matrimonial de otro Estado
Régimen económico matrimonial: El notario no tiene que expresar las razones por las que llega a la conclusión de un determinado régimen económico matrimonial legal

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 123
Referencia catastral: Dudas de identidad de la finca
Rectificación del Registro: La rectificación de error de concepto requiere acuerdo del registrador o resolución judicial

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 123
Actos inscribibles: No es inscribible la renuncia abdicativa del propietario de un elemento privativo en propiedad horizontal

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 124
Descripción de la finca: El expediente del art. 201 LH no puede aplicarse a una edificación
Descripción de la finca: El expediente del art. 201 LH puede rectificar una edificación cumpliendo los requisitos urbanísticos
Obra nueva: Requisitos para la declaración o rectificación en el expediente del art. 201 LH

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 125
Documento judicial: La sentencia debe determinar los actos o derechos cuya inscripción debe practicarse

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 125
Inmatriculación: La descripción de la finca en los títulos inmatriculadores puede rectificarse según la certificación catastral
Inmatriculación: Está derogada la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del titular
Inmatriculación: Actuación del registrador en caso de duda de invasión del dominio público

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 126
Hipoteca: Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50 % del valor de tasación
Calificación registral: El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento ejecutivo

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 126
Herencia: En la demanda contra desconocidos herederos del titular registral debe constar la fecha de fallecimiento del causante
Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 127
Impuestos: La cancelación de la nota de afección exige el pago, la caducidad o el consentimiento de Hacienda

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 128
Calificación registral: Los documentos deben despacharse por el orden de presentación

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 128
Rectificación del Registro: El consentimiento del titular no permite inscribir con omisión de títulos intermedios

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 128
Herencia: Heredero único: La inscripción por instancia requiere que no haya legitimarios
Herencia: La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición
Herencia: El cónyuge viudo debe intervenir en la partición como legitimario

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 129
Cataluña: Pago de la legítima catalana de ascendientes después de muerto el legitimario

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 130
Referencia catastral: No puede asignarse a una finca la ya asignada a otra

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 130
Separación y divorcio: La transmisión a un cónyuge de bienes privativos del otro debe hacerse en escritura pública
Separación y divorcio: La liquidación de gananciales en procedimiento específico debe constar en escritura pública

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 130
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la venta de finca inscrita a nombre de persona distinta del vendedor
Compraventa: La inscripción del derecho de retracto requiere la previa del comprador retraído

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 131
Documento judicial: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía
Inmatriculación: Puede hacerse por sentencia declarativa cumpliendo las garantías del art. 203 LH

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 131
Exceso de cabida: El exceso superior al 10 % puede inscribirse por el procedimiento del art. 199 LH
Exceso de cabida: El informe de validación catastral es suficiente para la inscripción de la representación gráfica

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 132
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral
Calificación registral: No puede basarse en antiguos asientos ya caducados

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 133
Herencia: La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 133
Herencia: La sentencia en procedimiento de división es directamente inscribible
Herencia: La partición consentida en procedimiento de división necesita aprobación y protocolización
Herencia: La partición consentida en procedimiento de división tiene que acompañarse por testimonio
Documento judicial: Su inscripción requiere firmeza de la resolución

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 134
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Costas: Anotación preventiva de dominio público e inscripción en favor del Estado

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 134
Calificación registral: De cláusulas abusivas en la hipoteca
Calificación registral: La calificación negativa debe ser suficiente y motivada, lo que es compatible con la brevedad
Hipoteca: Constitución: Claridad en la fijación de los intereses
Hipoteca: Vencimiento anticipado: No es abusiva la apreciación unilateral que ha de justificarse en la ejecución
Calificación registral: El registrador no está vinculado por las calificaciones de otros registradores ni por las suyas

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2018) 135
Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199.2 LH

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2018) 136
Inmatriculación: De monte vecinal en Galicia
Título inscribible: Los documentos complementarios pueden ser fotocopias compulsadas por la Administración

III RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES 138
Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018) 139
Sociedad limitada: Aumento de capital: Claridad en el orden del día en la convocatoria de la junta
Sociedad limitada: Junta general: La convocatoria debe ajustarse a las previsiones estatutarias

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018) 140
Sociedad anónima: Administración: Remuneración de consejeros ejecutivos, estatutos y contrato con el consejo, S. 26.02.2018

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018) 141
Sociedad anónima: Administración: La remuneración de consejeros ejecutivos se detalla en el contrato con el consejo
Sociedad anónima: Administración: Remuneración de consejeros ejecutivos, estatutos y contrato con el consejo, S. 26.02.2018

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018) 143
Sociedad limitada: Cuentas: Depósito cuando el auditor expresa opinión desfavorable con información relevante

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018) 143
Sociedad limitada: Participaciones: Inscribibilidad de la prohibición de derechos reales sobre participaciones

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018) 144
Sociedad anónima: Junta general: Interpretación de la forma de la convocatoria prevista en los estatutos

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 144
Sociedad limitada: Depósito de cuentas: No pueden depositarse las que partan de un capital distinto del que consta registralmente
Sociedad limitada: Depósito de cuentas: La calificación registral no alcanza al contenido de las cuentas

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 145
Registro Mercantil: Legalización de libros: Debe hacerse relación de los libros cuya legalización se solicita

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 146
Sociedad limitada: Modificación de estatutos: Requiere elevación a escritura pública

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 146
Sociedad limitada: Estatutos: La denominación de una sociedad de intermediación sí puede incluir una actividad profesional

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2018)..... 147
Sociedad profesional: La disuelta de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007 no puede trasladar su domicilio
Sociedad limitada: Disolución y liquidación: Quórum para reactivación de la sociedad disuelta

IV ACTUALIDAD PARLAMENTARIA..... 149
María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY..... 150
- Proyecto de Ley Orgánica sobre la utilización de los datos del Registro de Nombres de Pasajeros para la prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de delitos de terrorismo y delitos graves. (121/000035)..... 150
- Proyecto de Ley sobre medidas urgentes en materia de carreteras (procedente del Real Decreto-ley 18/2018, de 8 de noviembre). (121/000034)..... 155
- Proyecto de Ley por la que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (procedente del Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre). (121/000033)..... 157
- Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, en materia de arrenda-

miento de vehículos con conductor (procedente del Real Decreto-ley 13/2018, de 28 de septiembre). (121/000032) 160

V **NOVEDADES LEGISLATIVAS** 163

V.1. **REAL DECRETO-LEY 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE 09/11/2018)**..... 164

V.2. **DECRETO LEY 6/2018, de 13 de noviembre, relativo al tipo de gravamen aplicable a las escrituras públicas que documentan el otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria (DOGC 15/11/2018)**..... 164

V.3. **LEY ORGÁNICA 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (BOE 06/12/25018)**..... 164

V.4. **RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2018, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se establece a efectos de cómputo de plazos, el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2019 (BOE 11/12/2018)**..... 164

V.5. **ORDEN JUS/1170/2018, de 7 de noviembre, por la que se actualiza el anexo II del Real Decreto 996/2003, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de asistencia jurídica gratuita (BOE 13/11/2018)** 164

V.6. **ORDEN HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales (BOE 5 de diciembre de 2018)**..... 164

V.7. **REAL DECRETO-LEY 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE 18/12/25018)**..... 164

V.8. **REAL DECRETO 1461/2018, de 21 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, en materia de deducciones en la cuota diferencial por circunstancias familiares, obligación de declarar, pagos a cuenta, rentas vitalicias aseguradas y obligaciones registrales (BOE 20/12/2018)**..... 165

V.9. **REAL DECRETO 1462/2018, de 21 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2019. Real Decreto 1462/2018, de 21 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2019 (BOE 27/11/2018)**..... 165

V.10. **RESOLUCIÓN de 14 de diciembre de 2018, de la Intervención General de la Seguridad Social, por la que se modifica la de 3 de julio de 2014, por la que se aprueba la Instrucción de Contabilidad para las entidades que integran el Sistema de la Seguridad Social; y se crean nuevas subcuentas en la adaptación del Plan General de Contabilidad Pública a las entidades que integran el Sistema de la Seguridad Social (BOE 27/11/2018)** 165

V.11. **REAL DECRETO 1464/2018, de 21 de diciembre, por el que se desarrollan el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y el Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del Derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, y por el que se modifican parcialmente el Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifican parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, y otros reales decretos en materia de mercado de valores (BOE 28/12/2018)**..... 165

I

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS

María Tenza Llorente

I.1.
RESOLUCIÓN JUS/2561/2018, de 30 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por I. de la H. M., mandataria verbal de M. E. B. R., contra una calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 3 de Badalona, de 16 de agosto de 2016, que suspende la inscripción de una escritura de aceptación de herencia. PROCEDIMIENTO REGISTRAL. INADMISIÓN DE RECURSO. PLAZO Y OBJETO (DOGC 08/11/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=833950&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la interposición de un recurso gubernativo contra una calificación que había sido objeto ya de recurso resuelto por la Dirección General de Entidades Jurídicas por Resolución JUS/2666/2016, de 21 de noviembre[1]. Además, se encontraba pendiente de resolver la demanda por la que se impugnaba la citada Resolución.

La letrada mandataria verbal del interesado interpone recurso gubernativo contra la calificación y solicita que se proceda a calificar favorablemente el documento. La registradora eleva el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas. Con posterioridad se recibe la resolución judicial por la que se decreta el archivo de las actuaciones.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas inadmite el recurso gubernativo. En primer lugar, por entender que no puede interponerse un recurso para obtener una calificación positiva por parte del mismo registrador, ya que la competencia la ostenta la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, como se infiere del artículo 2 de la Ley 5/2009, de 28 de abril; en segundo lugar porque es extemporáneo, al haberse presentado dieciocho meses después de la notificación de la calificación desfavorable que ahora se recurre y, por último, por estar esta cuestión resuelta por resolución firme de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

COMENTARIO. Esta Resolución aborda temas de carácter netamente procedimental. En cuanto al objeto del recurso, efectúa dos afirmaciones que son íntegramente coincidentes con la postura adoptada por la Dirección General de Registros y Notariado. En primer término, delimita el objeto del recurso indicando que no puede ser cauce adecuado para solicitar una calificación positiva por el registrador. Así, la Resolución de 19 de enero de 2012 considera en el fundamento de Derecho tercero que el recurso no cabe *contra asientos ya practicados, ni tiene por objeto exigir una determinada calificación, que será la que proceda conforme a Derecho*, en virtud de los artículos 18, 65 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Así, lo entienden también las Resoluciones de Resolución de 25 de julio de 2017 y 20 de noviembre de 2017, basada en el

1. Ver Boletín SERC número 184, octubre- noviembre-diciembre de 2016; páginas 72 a 80.

contenido de dichos preceptos y en la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 22 de mayo de 2000). En segundo lugar, por haber sido objeto ya de recurso resuelto. Cuestión distinta a la planteada en este caso es la que resolvió la Resolución de 1 de diciembre de 2014, que entiende que en el supuesto de resolución que revoque la calificación y que por motivos que no constaban, no se procedió a la inscripción, no resulta vinculante para el registrador que en el momento de la segunda presentación de dicho título era distinto de aquel que emitió la calificación revocada. En la Resolución de 14 de enero de 2012 (fundamento de Derecho quinto, reiterada en otras como la de 21 de octubre de 2012) afirma el Centro Directivo que la facultad de reiterar la presentación- que no era el caso de este supuesto, donde no hubo nueva presentación- y la petición de calificación, *ya de por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión.* En cuanto a la postura de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, el fundamento de Derecho 5.2 de la Resolución de 20 de marzo de 2007 se señala que, siguiendo los pronunciamientos de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 y 13 de noviembre de 2006, *una vez se ha eliminado la suspensión automática de las resoluciones del órgano directivo en virtud de la derogación expresa que se contiene en la disposición derogatoria de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, el mencionado inciso sólo se puede interpretar en el sentido que conste al registrador que se hubiera acordado la suspensión de la ejecutoriedad de la resolución, ya que, tal como pasa en el esquema contencioso-administrativo, el órgano judicial civil es el único competente para acordar esta medida cautelar, si así se lo pide el recurrente.* Por su parte, la Resolución/804/2011, de 16 de marzo, también se pronuncia acerca de la improcedencia de recurso cuando la resolución judicial desestimatoria contra una resolución que ya resolvió la cuestión ha devenido firme.

Por lo que respecta al plazo de interposición, cabe citar la Resolución de 15 de febrero de 2018, en cuyo fundamento de Derecho segundo resalta, reiterando otras anteriores, que no cabe una vez transcurrido un mes desde la interposición, aunque entra en el fondo por motivos de economía procedimental. No obstante, en caso de duda en cuanto a la extemporaneidad de la interposición siempre ha de resolverse en beneficio del interesado, para no conculcar su derecho a recurrir (fundamentos de Derecho segundo de del a Resolución de 13 de junio de 2014 o 23 de octubre de 2017). En esta cuestión, la Resolución JUS/900/2012, de 16 de abril, de la Dirección General de Derecho se pronuncia sobre la notificación por medio de fax o la inadmisibilidad cuando se interpone fuera de plazo (fundamento de Derecho único de la Resolución JUS/1221/2016, de 2 de mayo).

En resumen, no cabe recurso contra una calificación que fue confirmada por resolución firme de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

Barcelona, 9 de noviembre de 2018

I.1.
RESOLUCIÓ JUS/2561/2018, de 30 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat per I. de la H. M., mandatària verbal de M. E. B. R., contra una qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 3 de Badalona, de 16 d'agost de 2016, que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació d'herència. PROCEDIMENT REGISTRAL. INDAMISSIÓ DE RECURS. TERMINI I OBJECTE (DOGC 08/11/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=833950&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la interposició d'un recurs governatiu contra una qualificació que havia estat objecte ja de recurs resolt per la Direcció General d'Entitats Jurídiques per Resolució JUS/2666/2016, de 21 de novembre[1]. A més, es trobava pendent de resoldre la demanda per la qual s'impugnava l'esmentada Resolució.

La lletrada mandatària verbal de l'interessat interposa un recurs governatiu contra la qualificació i sol·licita que es procedeixi a qualificar favorablement el document. La registradora eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques. Amb posterioritat es rep la resolució judicial per la qual es decreta l'arxivament de les actuacions.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques no admet el recurs governatiu. En primer lloc, perquè entén que no es pot interposar un recurs per obtenir una qualificació positiva per part del mateix registrador, ja que la competència la té la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques, de conformitat amb l'article 2 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril; en segon lloc perquè és extemporani, tot i que s'havia presentat divuit mesos després de la notificació de la qualificació desfavorable que ara es recorre i, finalment, per estar aquesta qüestió resolta per resolució ferma de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

COMENTARI. Aquesta Resolució aborda temes de caràcter estrictament procedimental. Quant a l'objecte del recurs, efectua dues afirmacions que són íntegrament coincidents amb la postura adoptada per la Direcció General de Registres i Notariat. En primer terme, delimita l'objecte del recurs indicant que no pot ser via adequada per a sol·licitar una qualificació positiva pel registrador. Així, la Resolució de 19 de gener de 2012 considera en el fonament de Dret tercer que el recurs no cap contra assentaments ja practicats, ni té per objecte exigir una determinada qualificació, que serà la que procedeixi conforme a dret, en virtut dels articles 18, 65 i 322 i següents de la Llei Hipotecària. Així, ho entenen també les Resolucions de Resolució de 25 de juliol de 2017 i 20 de novembre de 2017, basada en el contingut d'aquests preceptes i en la doctrina del Tribunal Suprem (Sentència de 22 de maig de 2000). En segon lloc, per haver estat objecte ja de recurs resolt. Una qüestió diferent a la plantejada en aquest cas és la que va resoldre la Resolu-

1. Veure Butlletí SERC número 184, octubre-novembre-desembre de 2016; pàgines 72 a 80.

ció d'1 de desembre de 2014, que entén que en el supòsit de resolució que revoqui la qualificació i que per motius que no constaven, no es va procedir a la inscripció, no resulta vinculant per al registrador que en el moment de la segona presentació d'aquest títol era diferent d'aquell que va emetre la qualificació revocada. En la Resolució de 14 de gener de 2012 (fonament de Dret cinquè, reiterada en altres com la de 21 d'octubre de 2012) afirma el Centre Directiu que la facultat de reiterar la presentació –que no era el cas d'aquest supòsit, on no hi va haver nova presentació– i la petició de qualificació, *ja per si mateixa excepcional, no pot mantenir-se quan la qüestió ha estat objecte d'un recurs contra la qualificació qüestionada, tant si es tracta d'un recurs potestatiu davant aquesta Direcció General, o d'una impugnació directa davant els tribunals per mitjà del judici verbal (article 324 de la Llei hipotecària), ja que en aquests casos la resolució que recaigui esdevindrà definitiva, sense possibilitat de reproduir la mateixa pretensió*. Pel que fa a la postura de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques, el fonament de dret 5.2 de la Resolució de 20 de març de 2007 conclou que, a l'igual que els pronunciaments de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 10 i 13 de novembre de 2006, un cop s'ha eliminat la suspensió automàtica de les resolucions de l'òrgan directiu en virtut de la derogació expressa que es conté en la disposició derogatòria de la Llei 24/2005, de 18 de novembre, l'esmentat incís només es pot interpretar en el sentit que consti al registrador que s'hagués acordat la suspensió de l'executorietat de la resolució, ja que, tal com passa en l'esquema contenciós-administratiu, l'òrgan judicial civil és l'únic competent per acordar aquesta mesura cautelar, si així li ho demana el recurrent. Per la seva banda, la Resolució/804/2011, de 16 de març, també es pronuncia sobre la improcedència de recurs quan la resolució judicial desestimatòria contra una resolució que ja va resoldre la qüestió ha esdevingut ferma.

Pel que fa al termini d'interposició, la Resolució de 15 de febrer de 2018, en el fonament de Dret segon ressalta reitera altres anteriors i entén que no es pot interposar un cop transcorregut un mes des de la interposició, encara que resol quant al fons per motius d'economia procedimental. No obstant això, en cas de dubte pel que fa a l'extemporaneïtat de la interposició sempre ha de resoldre en benefici de l'interessat, per no conculcar el seu dret a recórrer (fonaments de Dret segon de la Resolució de 13 de juny de 2014 o 23 octubre de 2017). En aquesta qüestió, la Resolució JUS/900/2012, de 16 d'abril, de la Direcció General de Dret es pronuncia sobre la notificació per mitjà de fax o la inadmissibilitat quan s'interposa fora de termini (fonament de dret únic de la Resolució JUS / 1221/2016, de 2 de maig).

En resum, no hi cap recurs contra una qualificació que va ser confirmada per resolució ferma de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

Barcelona, 9 de novembre de 2018

II

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 10 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Estepona n.º 1

***CONDICIÓN RESOLUTORIA:* REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL VENDEDOR EN CASO DE RESOLUCIÓN**

Como cuestión previa debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo que, en aplicación de lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sostiene que en el recurso contra la calificación registral no pueden tenerse en cuenta documentos que no se presentaron inicialmente.

La reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes. Y, entre los requisitos que contribuyen a garantizar los intereses de las partes está la aportación del documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (cfr. artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento. Más aún cuando en el presente caso, en la sentencia judicial por la que se acuerda la resolución, el juez analiza los efectos y el alcance de la cláusula penal y determina la cantidad exacta que el vendedor debe devolver a los compradores.

En el presente caso, el titular del crédito cuya reclamación ha originado un embargo que ha sido anotado con posterioridad a la inscripción de la compra donde se establece la condición resolutoria, no consta que haya intervenido en el procedimiento que dio lugar a la sentencia que ordena la resolución del negocio en cuestión, ni en la ejecución de la misma que posteriormente genera el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas posteriores, ni tampoco constaba anotada la demanda de su ejercicio al tiempo de la aparición de dichos titulares registrales, por lo que el mandato imperativo del artículo 24 de nuestra Carta Magna, concretado entre otros en los artículos 20, 37, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria impide la cancelación o modificación de los asientos de dichos titulares posteriores sin su consentimiento expreso o tácito, voluntario o forzoso. Una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/05/pdfs/BOE-A-2018-15115.pdf

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Ourense n.º 3

***PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO POR DEUDAS A LA SEGURIDAD SOCIAL:* CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TRÁMITES ESENCIALES**

De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.

En concreto y por lo que se refiere a la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de apremio administrativo, resulta plenamente extrapolable a dicho ámbito la doctrina sentada por este Centro Directivo respecto de la calificación de dicha suficiencia del precio de adjudicación en los procedimientos de ejecución hipotecaria. Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. El control de la legalidad en relación a los actos inscribibles correspondiente al registrador de la propiedad, y no queda excluido por el hecho de que concurra en el expediente administrativo el informe favorable del organismo afectado, ya que tal informe está sometido igualmente a la calificación registral.

De acuerdo con el Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, la enajenación podrá tener lugar mediante subasta, o bien mediante adjudicación directa en los casos previstos en el artículo 123. Ahora bien, una de las condiciones legales a que queda sujeta esta posibilidad de enajenación mediante adjudicación directa cuando tenga por objeto bienes inmuebles se refiere al precio mínimo de la misma, de acuerdo con el artículo 123 bis en su apartado 4 del Reglamento. En la calificación del registrador se alude al oficio suscrito por la directora provincial de Ourense de la Tesorería General de la Seguridad Social presentado con objeto de subsanar los defectos opuestos en la primera calificación (de 7 de mayo de 2018) en el que se justificaba la corrección del precio de adjudicación aludiendo al régimen especial previsto en el apartado 2 del artículo 111 del Reglamento. Lo que sucede es que el artículo 111.4 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social sólo habilita, con plena lógica jurídica, el descuento respecto del valor de tasación del importe de las «cargas o gravámenes anteriores que sean preferentes al derecho anotado de la Seguridad Social». Anotación preventiva de embargo preventivo, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, adoptada como medida cautelar, se convirtió posteriormente en anotación preventiva de embargo definitiva (letra B), al amparo de lo dispuesto en el artículo 37 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, en virtud de mandamiento expedido el 29

de agosto de 2016, presentado en el Registro el 2 de septiembre de 2016. Y este último asiento (anotación letra B) retrotrae su eficacia a la fecha de la anotación del embargo preventivo anterior (letra A), según ha afirmado de forma reiterada este Centro Directivo. El tratamiento que corresponde a dicha hipoteca en relación con el procedimiento de apremio es la propia de su rango registral, esto es la de una carga o gravamen posterior a la anotación de embargo, cuyo importe, en consecuencia, no puede descontarse del valor de tasación a los efectos de fijar el tipo de subasta y el límite mínimo del precio en los casos de enajenación por adjudicación directa.

La Tesorería General de la Seguridad Social, dado el error de apreciación en que ha incurrido al considerar el gravamen hipotecario antes reseñado como carga anterior y preferente, y no como carga posterior, ha omitido, como señala correctamente la registradora en su calificación, incluir en el mandamiento de cancelación la citada hipoteca, por lo que también en este extremo ha de confirmarse dicha calificación. El rango registral (que es el que determina la subsistencia o cancelación de las cargas y gravámenes recayentes sobre las fincas objeto de procedimientos de ejecución o de apremio) no puede en ningún caso confundirse, como ha recordado la reciente Resolución de este Centro Directivo de 12 de abril de 2018, con la preferencia de créditos, esto es, con el mejor derecho al cobro de uno u otro de éstos.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/05/pdfs/BOE-A-2018-15116.pdf

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 27

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* CANCELACIÓN DE DERECHOS QUE GRAVAN AQUÉL CUYA RESOLUCIÓN SE HA ACORDADO JUDICIALMENTE**

Se plantea en este recurso si es o no posible la cancelación de una inscripción de arrendamiento financiero en virtud del testimonio de un decreto judicial dictado en un procedimiento de desahucio dirigido exclusivamente contra el arrendatario, cuando el derecho de arrendamiento se encuentra gravado con dos anotaciones de embargo. Debe concluirse en la imposibilidad de acceder a la cancelación de asientos posteriores a del demandado y condenado en virtud de una sentencia dictada en procedimiento seguido exclusivamente frente a éste y no condicionados por la anotación preventiva de la demanda.

Cuestión distinta es la que plantea la cancelación del derecho cuya resolución se ha declarado en el decreto calificado. Respecto de él se da el presupuesto que para su cancelación contempla el citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria y ningún obstáculo existe para su constatación registral. En el presente caso, la registradora se ha limitado a hacer constar por medio de nota marginal la extinción por virtud del decreto objeto de calificación del derecho de arrendamiento financiero inscrito, dejándolo subsistente exclusivamente «en cuanto soporte de los embargos anotados bajo las letras A y D, y no podrá acceder al Registro en lo sucesivo ningún acto dispositivo o de gravamen, voluntario ni forzoso, que tenga por objeto tal derecho arrendaticio, pues, con exclusión de dichos anotantes, el mismo carecerá de vigencia». Dado que esta decisión se ajusta a la doctrina de este Centro Directivo expuesta en los anteriores apartados, procede confirmar la calificación impugnada.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/05/pdfs/BOE-A-2018-15117.pdf

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Castellón de la Plana n.º 1

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* SITUACIÓN ARRENDATICIA DE LA FINCA**

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

Como también puso de relieve la citada Resolución de 24 de marzo de 2017, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca. No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda (que es el caso objeto de este expediente), tanto antes como después de la mencionada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución hipotecaria, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Por tanto, salvo que se hubiese inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca, la ejecución de esta determinará la extinción del derecho del arrendador y, en consecuencia, del propio contrato de arrendamiento, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. Extinguido el arrendamiento y el derecho de retracto, deja de ser necesario realizar la declaración a que alude el artículo 25 de la ley. Queda en este punto revocada la calificación del registrador.

Conforme al art. 671 LEC, en los casos en los que, habiendo quedado desierta la subasta, el bien ejecutado no sea la vivienda habitual del deudor, el acreedor ejecutante tiene dos posibilidades: a) solicitar la adjudicación por el 50% del valor de tasación de la finca, en cuyo caso, si la deuda es superior, podrá pedirse que se despache ejecución sobre otros bienes en los términos que prevé el artículo 579 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, y b) pedir que se le adjudique por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, aunque, según ha interpretado este Centro Directivo a partir de la Resolución de 20 de septiembre de 2017, esa cifra habrá de representar al menos el 50 por cien del valor de tasación de la finca. La duda que se plantea en el presente caso es si la expresión «la cantidad que se le deba por todos los conceptos» comprende la totalidad de la deuda reclamada o solo la parte de esa deuda que no exceda de los límites de responsabilidad hipotecaria de la finca por cada uno de los conceptos.

No deben confundirse los efectos que respecto de terceros tiene la responsabilidad hipotecaria de la finca en caso de ejecución con la interpretación que haya de darse a la expresión «la cantidad que se le deba por todos los conceptos» recogida en el artículo 671. Ha de entenderse que la expresión «la cantidad que se le deba por todos los conceptos» utilizada por este artículo 671 está referida a la total cantidad adeudada al ejecutante. De esta forma, si el acreedor opta por esta alternativa, el deudor ejecutado perderá la propiedad de la finca, pero su deuda quedará totalmente extinguida. Naturalmente, si existen terceros con derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, habrá que analizar si lo reclamado por el acreedor por los diferentes conceptos de deuda excede o no de los respectivos límites de responsabilidad hipotecaria. Si se sobrepasa ese límite, el exceso deberá el acreedor depositarlo a disposición de los titulares

de esos derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, en los términos que prevé el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/05/pdfs/BOE-A-2018-15118.pdf

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

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.

Como ya señalara este Centro Directivo (Resoluciones señaladas en los «Vistos») el artículo 22 de la Ley de Montes establece que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma; pero no basta para que sea exigible el citado informe que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales, sino que es preciso que la finca a inmatricular sea monte o colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales.

La misma técnica ha seguido más recientemente la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, cuyo artículo 30.7 establece que «cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público».

En el presente caso se aprecian claros indicios de colindancia de la finca cuya inmatriculación se pretende con un elemento integrante del dominio público, a pesar de no estar inmatriculado, como es una carretera, que la registradora identifica en su calificación como una carretera autonómica cuya titularidad corresponde a la Administración insular. Y si bien es cierto que las dudas de la registradora no fueron inicialmente ratificadas de forma expresa por la Administración autonómica mediante la emisión en plazo del informe recabado de la misma, a través del Servicio Administrativo de Carreteras y Paisajes del Cabildo Insular de Tenerife, no cabe atribuir a este hecho el alcance que pretenden los recurrentes, quienes invocan a su favor una suerte de resolución presunta favorable por la vía del silencio administrativo. Finalmente no puede obviarse el hecho de que, aun fuera del plazo de un mes previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el Cabildo Insular de Tenerife emitió el correspondiente informe que, tras amplio estudio técnico y gráfico, concluyó estimando que «que no procede la inmatriculación de la zona de dominio público de la carretera insular (...), en el tramo colindante con la parcela de referencia», de donde se colige la existencia de una eventual invasión del citado dominio público.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/05/pdfs/BOE-A-2018-15119.pdf

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Pastrana-Sacedón

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

La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que 'la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo.

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.

Para cancelar una inscripción, no constando que las titulares registrales hayan prestado su consentimiento a la cancelación en escritura pública, será necesario la oportuna protocolización del acuerdo transaccional homologado por el juez. Como se ha señalado en los anteriores fundamentos de Derecho, la inhabilidad del auto de homologación de la transacción para acceder al Registro deriva de que no estamos ante un documento judicial resultante de un procedimiento ordinario que por seguir sus trámites procesales haya finalizado en una decisión del juez sobre el fondo del asunto. No se lleva a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes. La homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15638.pdf

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Gérgal

***RECTIFICACIÓN DESCRIPTIVA DE LA FINCA:* MODIFICACIÓN DE LINDEROS**

Como es doctrina consolidada de esta Dirección General, a partir de la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles

para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: – Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %; – El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; – Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

Como ya afirmó este Centro Directivo en la Resolución de 26 de abril de 2017, la modificación de la descripción literaria, en particular de los linderos, puede lograrse mediante la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, por algunos de los procedimientos que se han introducido por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los artículos 9.b), 199 o 201 de la Ley Hipotecaria. En la citada Resolución de 26 de abril de 2017, esta Dirección General también consideró que es posible rectificar la descripción literaria de la finca en cuanto a un lindero sin necesidad de acudir a tales procedimientos, cuando resulte acreditada fehacientemente la rectificación por certificación catastral, y sin implicar la delimitación física de la totalidad de la finca, ni alterar su superficie, ni resultar contradicha por otras titularidades o por representaciones gráficas inscritas, y sin que existan dudas de identidad; circunstancias estas que justificarían la utilización de tales procedimientos (cfr. artículos 9.a) y b) y 201.2 y 3 de la Ley Hipotecaria).

Cuando se utilizan tan solo linderos personales, esto es, que sólo expresan el nombre del propietario colindante pero sin precisar en modo alguno en qué lugar concreto se ubica la linde entre ambas fincas, el cambio del nombre de un colindante, precisamente porque nunca se ha precisado dónde se ubica la linde misma, no resulta tan relevante ni tan preocupante, pues puede perfectamente deberse a una sucesión de titularidades por transmisión de la finca colindante, y no necesariamente a una alteración del lindero, cuya ubicación física concreta ni consta precisada previamente ni es objeto de precisión ahora. Cumplida esa finalidad de garantía procedimental y tutela efectiva, podría afirmarse que la inclusión en la descripción de una finca registral de una expresa mención a los nombres de los propietarios colindantes no sólo es superflua e innecesaria, sino incluso, hasta cierto punto impertinente o perturbadora.

La pretensión del recurrente tiene por objeto únicamente fijar la titularidad comunal de un patio colindante, y no lograr la correcta delimitación de su finca, poniendo de manifiesto dudas el registrador por no existir correspondencia con la situación que resulta de la cartografía catastral. En definitiva, subyace un conflicto acerca de la titularidad de dicho patio colindante, de modo que no es procedente practicar rectificación registral alguna cuando de las circunstancias de hecho que el registrador tiene a la vista al calificar resulta que puede existir un eventual perjuicio a fincas colindantes.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15639.pdf

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Majadahonda n.º 1

***PROCEDIMIENTO DE DESIGNACIÓN DE MEDIADOR CONCURSAL:* NO PRODUCE LAS LIMITACIONES EN LA CAPACIDAD DEL DEUDOR QUE SÍ PRODUCE EL CONCURSO**

Como pone de relieve la Exposición de Motivos de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, su Capítulo V introduce en nuestro ordenamiento un mecanismo de negociación extrajudicial de deudas de empresarios, ya sean personas físicas o jurídicas, similar a los existentes en los países próximos. Dada su finalidad preventiva, la sustanciación del procedimiento no impide al deudor continuar con su actividad laboral, empresarial o profesional (artículo 235.1 de la Ley Concursal), con el beneficio añadido de que sus acreedores no podrán iniciar o continuar ejecuciones contra su patrimonio ni podrán anotarse embargos en los Registros de bienes ni se podrá declarar su concurso (artículo 235.2 de la Ley Concursal en relación al artículo 5 bis de la propia ley). Para garantizar la viabilidad de tales efectos, el artículo 233 de la Ley Concursal en relación con el artículo 235.2, prevé que se haga constar por anotación preventiva en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles (o en cualquier otro registro de bienes), la apertura del expediente una vez que el mediador concursal designado haya aceptado el encargo.

La registradora entiende que el efecto derivado del precepto legal es la privación de la facultad de disposición en la persona del deudor. Esta Dirección General no puede sostener semejante afirmación. No existiendo declaración de concurso, no rigen los efectos limitativos para la capacidad del deudor previstos en el artículo 40 de la Ley Concursal por lo que no existe intervención o sustitución de sus facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, ni en consecuencia vicio de nulidad que afecte a los negocios jurídicos realizados en este período (artículo 40.7 de la propia Ley Concursal).

Téngase en cuenta que de resolverse la situación sin insolvencia del deudor no existirá ni habrá existido causa legal alguna de reproche a la disposición de su patrimonio ni al cierre del Registro de la Propiedad (artículo 241 de la Ley Concursal). Por el contrario de resolverse en concurso la situación del deudor corresponderá al juez valorar la conducta del deudor anterior a su declaración (artículo 164 de la Ley Concursal), como corresponderá al juez pronunciarse, en su caso, sobre la eventual reintegración a la masa del bien que haya sido objeto de disposición (artículo 71 de la propia ley). Es en este contexto en el que debe interpretarse el artículo 235.1 de la Ley Concursal.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15640.pdf

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Ciudad Real n.º 2

***PROCEDIMIENTO DE DESIGNACIÓN DE MEDIADOR CONCURSAL:* TÍTULO FORMAL PARA PRACTICAR LA ANOTACIÓN PREVENTIVA QUE PREVÉ EL ART. 233.3 DE LA LEY CONCURSAL**

Como pone de relieve la Exposición de Motivos de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, su Capítulo V introduce en nuestro ordenamiento un mecanismo de negociación extrajudicial de deudas de empresarios, ya sean personas físicas o jurídicas, similar a los existentes en los países próximos. Respecto del título en virtud del que ha de practicarse la anotación preventiva en los registros de bienes, dispone el artículo 233.3 lo siguiente: «Una vez que el mediador concursal acepte el cargo, el registrador mercantil, el notario o la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación dará cuenta del hecho por certificación o copia remitidas a los registros públicos de bienes competentes para su constancia por anotación preventiva en la correspondiente hoja registral (...)». La registradora entiende que tratándose de procedimiento seguido ante notario, el documento hábil para provocar el asiento de anotación preventiva es la copia autorizada del acta notarial. El notario recurrente por el contrario entiende que tanto la copia del acta como una mera certificación emitida por el mismo son título a estos efectos.

Los registradores y Cámaras Oficiales remitirán a los registros competentes certificación del expediente comprensiva de los particulares necesarios para la práctica de la anotación preventiva y el notario remitirá copia autorizada del acta de designación del mediador concursal comprensiva de las diligencias hasta ese momento practicadas. Del mismo y en cuanto al título para provocar la cancelación del asiento de anotación preventiva, aquellos expedirán certificación de cierre del expediente y el notario la correspondiente copia autorizada de su acta. Esta interpretación respeta íntegramente la respectiva competencia de cada una de las autoridades implicadas.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15641.pdf

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Sanlúcar la Mayor n.º 1

***HIPOTECA:* EXTENSIÓN OBJETIVA EN CASO DE AGRUPACIÓN DE LA FINCA**

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Consecuentemente, el registrador ha actuado dentro de los límites que le marca el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Es válido y eficaz un pacto por el cual acreedor e hipotecante acuerdan la exclusión de las excepciones legales, de modo que la hipoteca también se extienda a accesiones como las agregaciones de terrenos o las nuevas edificaciones, que el artículo 110, primero, «in fine», en principio dispone -pero no impone- como excluidos. En este posible juego de la autonomía privada en materia de extensión de la hipoteca, la mayoría de la doctrina y la práctica unanimidad de la jurisprudencia admiten la validez del pacto, e incluso su eficacia frente a terceros (dada su constancia registral), al menos, la de aquella cláusula tan habitual en las escrituras de extensión de la hipoteca a futuras agregaciones y edificaciones, aun cuando luego la finca hipotecada sea trasmitida a un tercero.

En el presente caso, en la escritura de préstamo hipotecario se pacta que «la hipoteca se extenderá a todo cuanto comprenden los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria (...)». Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los contratos, entre ellos los formalizados en escrituras de préstamo hipotecario, deben ser interpretados teniendo en cuenta todas las reglas hermenéuticas legalmente previstas (singularmente la que exige interpretar las cláusulas que admitan diversos sentidos en el más favorable para que surtan efectos), no solo su simple y pura literalidad. Así ocurrió en el momento de la inscripción de la agrupación, pues según el historial registral de la finca resultante (la número 11.304) esta aparece gravada con la hipoteca que pesaba sobre la finca número 442 agrupada, por aplicación de la técnica registral del arrastre de cargas, haciendo constar en la inscripción de la finca resultante de la agrupación que la misma se halla gravada, por razón de procedencia, con dicha hipoteca.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15642.pdf

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Murcia n.º 8

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**

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).

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

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15643.pdf

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Palma de Mallorca n.º 8

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

La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometido a la calificación re-

gistral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro. 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 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.

Según la referida doctrina, esta Dirección General ha entendido en un caso análogo al presente que, a los efectos de su inscripción, no puede admitirse el convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de una disolución de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15644.pdf

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Palma de Mallorca n.º 3

***CONCURSO DE ACREEDORES:* INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN**

En el sistema concursal español vigente, abierta la denominada «fase de liquidación», la liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa tiene que realizarse, bien conforme al plan de liquidación aprobado por el juez del concurso (artículo 148 de la Ley Concursal), bien conforme a las reglas legales supletorias (artículo 149 de la Ley Concursal). Aprobado el plan por el juez del concurso, la administración concursal debe proceder a la realización de los bienes y derechos que integran la masa activa conforme a las reglas establecidas en el plan aprobado. Las reglas de liquidación contenidas en el plan aprobado por el juez no tienen como finalidad la tutela del interés individual de uno o varios acreedores, sino el interés colectivo de la masa pasiva.

Por otra parte, al igual que sucede en materia contractual, las cláusulas de los planes de liquidación deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas (artículo 1285 del Código Civil), y, si alguna cláusula admitiera distintos sentidos, debe interpretarse en el más adecuado para que produzca efecto (artículo 1284 del Código Civil). A la regla de la interpretación sistemática se añade, pues, la regla de la conservación de las declaraciones contenidas en el plan de liquidación.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15645.pdf

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Pola de Laviana

***HIPOTECA CAMBIARIA:* CANCELACIÓN POR MANDAMIENTO JUDICIAL**

En las hipotecas por letras de cambio, el crédito cambiario garantizado tiene su propia vida, en cierto modo de espaldas al Registro, pues la hipoteca se resiente de las vicisitudes de la cambial y ningún cesionario de esta puede fundarse en el contenido registral para hacer prevalecer su derecho, que debe apoyarse exclusivamente en la letra misma. El endoso de la letra comporta la transmisión de la titularidad del crédito hipotecario sin necesidad de que se notifique al deudor ni se haga constar la transferencia en el Registro (cfr. los artículos 149 y 150 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 7 de junio de 1988).

Carente de regulación en nuestra Ley Hipotecaria la denominada hipoteca cambiaria, su cancelación presenta especialidades con respecto a la cancelación de las hipotecas ordinarias, por cuanto en éstas el acreedor está determinado registralmente, mientras que en las hipotecas cambiarias el acreedor queda determinado por el hecho de ser tenedor legítimo de las cambiales, habiéndose admitido por esta Dirección General la aplicación analógica de algunas de las reglas previstas en el artículo 156 de la Ley hipotecaria en relación con la cancelación de títulos transmisibles por endoso o al portador.

También es posible que se ordene la cancelación de una hipoteca cambiaria a través de un procedimiento judicial. Pero, considerando las especiales características de este tipo de hipotecas, este Centro Directivo ha ido perfilando cuáles son los requisitos que han de observarse para que dicha cancelación no se produzca con menoscabo de los derechos de los legítimos titulares de las cambiales garantizadas con la hipoteca: – Ha de resultar suficientemente acreditado que la demanda haya sido dirigida contra el legítimo tenedor de las cambiales garantizadas en la forma establecida en la Ley de Enjuiciamiento Civil; – Por esa misma razón, el artículo 211 del Reglamento Hipotecario determina que, si la cancelación se verifica por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial, se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del secretario que intervenga en el procedimiento respectivo.

En el caso objeto de este expediente se ha tramitado un procedimiento judicial en el que por sentencia firme se ha declarado la nulidad de las letras de cambio y de la hipoteca que las garantiza. Es cierto que no se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 211 del Reglamento Hipotecario, dado que no se han recogido e inutilizado las correspondientes cambiales. Pero concurre una circunstancia determinante que conduce a la estimación del recurso: el procedimiento se ha dirigido, no solo contra el primer tenedor de las letras, sino también contra los desconocidos endosatarios y tenedores legítimos de las mismas.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15762.pdf

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Manzanares

***CONDICIÓN RESOLUTORIA:* CANCELACIÓN POR CADUCIDAD**

En el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas no podría aplicarse por analogía el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, ya que se trata de supuestos distintos (derechos de modificación jurídica y condiciones resolutorias en garantía de obligaciones de hacer y no hacer) y en ningún caso sería de aplicación el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, referido a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado, de estricta y restringida interpretación según este Centro Directivo.

En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía». Además el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210, regla octava, tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, dentro de cuyo ámbito puede incluirse otras condiciones resolutorias.

Limitados a lo que constituye la calificación, como señala la registradora en su nota, el presente caso no tiene encaje en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, conforme a la Resolución de 25 de marzo de 2014, ni tampoco en la literalidad del artículo 210, regla octava, de la misma ley, por cuanto este precepto está previsto para aquellos supuestos en los que no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, mientras que en este caso el cumplimiento debió verificarse en el plazo de ocho años desde la fecha de formalización del contrato, 18 de septiembre de 1987. Podrá, no obstante, solicitarse la cancelación cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, sin perjuicio, todo ello, de poder acudir a los procedimientos generales de los expedientes de liberación de cargas que regula el mismo artículo 210 de la Ley Hipotecaria en sus apartados anteriores.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15763.pdf

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 25

***HERENCIA:* REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA PARTICIÓN JUDICIAL**

Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la Ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de

garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Siendo que la sentencia determina la herencia de doña A. M. C. G. y constando la finca inscrita a nombre de ésta y de su esposo, el principio de tracto registral impide que se practique la inscripción, siendo efectivamente necesaria la previa liquidación de dicha sociedad conyugal, y partición de la herencia de la esposa, por sus herederos, con la justificación del pago de los impuestos debidos, y una vez realizada ésta, partir la herencia del esposo.

En cuanto al segundo de los defectos señalados en la calificación, los artículos 76 y siguientes del Reglamento Hipotecario exigen como requisito necesario para practicar la inscripción que se aporte como documento complementario el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, del que resulte que el testamento aportado es el único o último otorgado.

No puede obviarse que, como ha reiterado esta Dirección General sobre la base del principio de especialidad y el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la fijación o extensión del dominio, lo que falta cuando no está determinada la cuota objeto de inscripción (vid. Resoluciones de 21 de junio de 1991, 13 de junio de 2012 o 9 de octubre de 2012), sin que sean suficientes para cumplir con esta exigencia las presunciones de igualdad de los artículos 393 y 1138 del Código Civil, pues dado su carácter, no definen la extensión del derecho (vid. Resolución de 23 de marzo de 1994, entre otras), y sin que se pueda suplir dicha determinación, que ha de ser indubitada, por manifestaciones realizadas en el propio escrito de recurso, pues, como ya se ha señalado en el anterior fundamento, la interposición del recurso contra la calificación no es la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del registrador.

El cuarto de los defectos señalados -no constan las circunstancias personales de N.I.F., domicilio y estado civil de los adjudicatarios de la vivienda-, el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario establece las circunstancias personales que han de constar en la inscripción.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, se infiere claramente la necesidad de una documentación auténtica que acredite la acumulación de procedimientos, sin que baste la mera manifestación de los interesados. En consecuencia se debe confirmar este defecto señalado.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15764.pdf

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 3

***EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO:* REQUISITOS**

Una vez verificado que concurren todos los requisitos legales exigidos a los citados expedientes de reanudación del tracto sucesivo, con los criterios de interpretación restrictiva señalados por este Centro Directivo, no puede alegarse en contra de su inscripción, como hace el registrador en su nota, que «la titularidad inscrita no se halla sujeta a plazos de tiempo ni exige actualización alguna para ostentar su legitimación y carácter inatacable», pues siendo esto cierto, ello no es obstáculo y no puede impedir la concordancia del Registro con la realidad jurídica extrarregistral por la vía del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

La doctrina de este Centro Directivo sobre si tratándose de una adquisición de dominio por usucapión resulta procedente acudir al expediente de dominio, o si en tales casos debe acudirse al juicio declarativo ordinario, que fue establecida en relación con los expedientes judiciales de reanudación del tracto, puede plantear, no obstante, importantes dudas en cuanto a su posible extrapolación al ámbito de las certificaciones administrativas de reanudación del tracto del artículo 206.4 de la Ley Hipotecaria al concurrir un doble factor diferencial: la no intervención de una autoridad judicial en su tramitación y resolución y el hecho de que, en virtud de esta extensión de la facultad exorbitante de las Administraciones públicas de la autoconfección documental, la propia Administración titular del bien sería la que realizaría la valoración sobre la concurrencia de los requisitos legales exigidos para la consumación de la usucapión. En este sentido, hay que recordar que este Centro Directivo ha asentado una reiterada doctrina en la que se atribuye al conocimiento de los tribunales la apreciación sobre la concurrencia de dichos requisitos, que exige una valoración probatoria de elementos factuales propia de los procedimientos factuales. Además, esta necesaria intervención judicial no puede ser realizada de oficio, ni limitada a una actuación meramente de homologación judicial, sino que requiere un pronunciamiento judicial en cuanto al fondo y dictado en un procedimiento en que se garantice el principio contradictorio y el derecho de defensa del posible perjudicado. No se trata de poner en duda la existencia de los hechos, sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio de quien pretende la inscripción.

Es evidente, por tanto, que la propia Administración municipal (en general las entidades que integran la Administración Local ex artículo 2.1,c) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público), está habilitada legalmente para tramitar un expediente administrativo que concluya con la emisión de una certificación administrativa de reanudación del tracto interrumpido de una finca registral declarando la titularidad de la misma precisamente a su favor, siempre que concurran los presupuestos legales para ello (incluida la existencia de una autentica interrupción del tracto) y habiéndose cumplido todos los trámites y garantías legalmente previstas, entre ellas la notificación y no oposición de los titulares registrales. Por tanto, no es propiamente y en rigor el título material de la usucapión el invocado para fundamentar la solicitud de la inscripción, sino diversamente la cadena de títulos y transmisiones a que antes se ha hecho referencia circunstanciada (que concluyen con la reversión del pleno dominio de la finca al Ayuntamiento al término de la concesión administrativa).

Uno de los requisitos exigidos para acudir a los expedientes de reanudación del tracto a que se refieren los artículos 40.a) y 198.7.º de la Ley Hipotecaria (requisito común aplicable también a las certificaciones administrativas de reanudación del artículo 206.4) es que exista una efectiva interrupción del tracto. Como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos. En el presente caso, la adquisición por la Administración certificante se realiza por título de reversión prevista en la propia concesión administrativa y en la legislación a que estaba sujeta, quedando identificado tanto el título inicial de dicha concesión como el de ejecución de la reversión, ambos documentados en sendas actas administrativas.

La pretensión de inscripción deducida por el Ayuntamiento cuenta, por tanto, con un título jurídico (derecho de reversión) previsto en la propia concesión y amparado en la Ley. No obstante, falta el título material (supuestamente sucesorio) a favor de la sucesora en la titularidad de la concesión, doña P. P. M., que intervino en tal condición en la firma del acta de reversión a favor del Ayuntamiento. Se ha invocado en este sentido por el recurrente la imposibilidad o extraordinaria dificultad para regularizar el tracto registral mediante «recuperación» de los títulos intermedios. En este punto debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015) que admite

el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados. A la vista de estas consideraciones, debemos concluir que en el presente caso debe admitirse la concurrencia del presupuesto exigido por la Ley para la viabilidad de la reanudación del tracto.

Ciertamente, la correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente para los casos ahora examinados de reanudación del tracto de los reiterados artículos 206.4 de la Ley Hipotecaria y 37.3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. La notificación personal puede ser sustituida por una publicación edictal siempre que, no siendo conocidos los destinatarios, la inscripción a favor del titular registral tenga más de treinta años de antigüedad, no haya sufrido alteración durante dicho plazo, y la publicación de los edictos en los lugares indicados en la norma se haya mantenido durante treinta días sin que se haya formulado oposición por quien acredite tener derecho sobre los bienes.

Es cierto que el artículo 37.3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas prevé también la publicación del edicto en el «tablón del Ayuntamiento», pero esta parte del precepto (procedente de la redacción originaria de la Ley 33/2003) puede entenderse afectada por la posterior Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que en su artículo 44, al regular las notificaciones infructuosas, dispone como parte de las reglas que disciplinan dicho procedimiento común, que «cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el "Boletín Oficial del Estado"». Ciertamente la misma norma prevé también la posibilidad de que las Administraciones puedan publicar un anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección consular de la Embajada correspondiente, pero esta posibilidad tiene atribuida expresamente en la citada norma legal un «carácter facultativo», sin que en consecuencia su omisión pueda privar de eficacia a la comunicación hecha mediante edicto publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad (como sucede en este caso), debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar 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. Por tanto, a la vista de tales consideraciones, el defecto señalado en la calificación no puede mantenerse.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15765.pdf

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Llanes

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* INSCRIPCIÓN DE LA PREVIA FUSIÓN DE LA SOCIEDAD TITULAR**

SEGREGACIÓN: DECLARACIÓN DE NULIDAD DEL PLAN URBANÍSTICO VIGENTE CUANDO SE CONCEDIÓ LA LICENCIA

La mera reseña efectuada en el título acerca de la existencia de una previa operación de fusión, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, que ha provocado el traspaso de la titularidad dominical de la finca, no puede admitirse como título hábil a los efectos de lograr la inscripción de esta transmisión, siquiera por el mecanismo del tracto sucesivo abreviado. No puede ser otra la solución que se deriva del principio de titulación pública y del principio de tracto sucesivo que consagran los artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria, respectivamente. Tal y como señaló esta Dirección General en la Resolución de 28 de julio de 2016, el problema no es tanto de tracto abreviado, cuanto de documentación que ha de aportarse para la inscripción en la que se justifiquen las diversas transmisiones.

Procede analizar el segundo defecto, en el que el registrador considera que, dado que el plan urbanístico que sirvió de base para la concesión de licencia (ésta de fecha 2008) fue anulado por Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de enero de 2011, es necesario que el Ayuntamiento certifique que dicha licencia se ajusta a la actual normativa urbanística de Llanes. Los planes urbanísticos participan de la naturaleza de las disposiciones de carácter general, para las que rige estrictamente el principio de jerarquía normativa. La naturaleza reglamentaria de los planes urbanísticos produce una serie de consecuencias, entre las que, a los efectos que ahora interesan, destacan dos. La primera de ellas es que mientras que los actos administrativos pueden ser ilegales por nulidad (artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) o por simple anulabilidad (artículo 48), las disposiciones generales no son nunca anulables sino nulas de pleno derecho. La segunda consecuencia es que la declaración de nulidad de un plan se retrotrae al mismo instante de haber sido dictado, lo que comporta, a su vez, la nulidad de aquellos planes secundarios que se dicten en su desarrollo . Ahora bien, el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dispone que «las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente».

Siendo la Administración Pública condenada en un proceso contencioso-administrativo la encargada legalmente de ejecutar la sentencia recaída en el mismo, la actividad que al efecto despliegue se materializará necesariamente en uno o varios actos administrativos que habrán de ajustarse a los términos de aquélla. Serán pues los términos de la sentencia por ejecutar los que determinen la clase y el contenido de los actos que deba dictar la Administración Pública condenada por aquélla a fin de llevarla a efecto.

Además, desde el punto de vista de procedimiento registral la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de enero de 2011 no puede ser tenida en cuenta a los efectos impedir la inscripción pretendida. Y ello porque es principio fundamental el de especialidad, principio que en el ámbito urbanístico tiene su manifestación, entre otros, en el artículo 65.1.g) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: (...) g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento». De este modo, si para la inscripción de actos o sentencias anulatorias de instrumentos de ordenación urbanística es preciso que tal anulación se concrete en fincas concretas, con mayor motivo será necesaria dicha concreción cuando de lo que se trata es

de denegar una inscripción por considerar nula una segregación, que, sin embargo, no ha sido expresamente declarada como tal, puesto que el registrador carece por sí mismo de la facultad de decidir el alcance y extensión de la nulidad judicialmente declarada.

Por lo que se refiere al tercero de los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación, referido a la falta de descripción de la porción de finca que será objeto de cesión, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias esenciales de la inscripción de la descripción de la finca objeto de la misma, con expresión de sus situación, superficie y linderos, lo que es reiterado por el Reglamento Hipotecario en las reglas 2.ª y 3.ª del artículo 51. No pueden admitirse las alegaciones del recurrente relativas a que es suficiente la expresión de la referencia catastral asignada a esta porción de finca acompañada de su representación gráfica.

Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017) la licencia municipal, o la declaración de innecesariedad de la misma, cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. Siendo la segregación una modificación de la finca, rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda ni el registrador ni el notario modificar los términos de su obtención. En ningún caso pueden admitirse discrepancias que impliquen una reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia. No obstante, en el presente expediente el registrador plantea algunas discrepancias, las cuales no conllevan una falta correspondencia entre el documento administrativo aportado y la operación documentada. En el presente caso de los datos descriptivos de las fincas según el título y según la licencia, resulta la correspondencia de las fincas con las representaciones gráficas catastrales aportadas, en los términos previstos en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues las diferencias de superficie no sólo no exceden el 10%, sino que además son de muy escasa entidad y no existen dudas de que la ordenación de los terrenos respeta los términos de la licencia.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15766.pdf

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Sueca

***RECURSO GUBERNATIVO:* VALOR DEL INFORME**
***OBRA NUEVA:* LICENCIA URBANÍSTICA**

El problema que se plantea en el presente expediente es el de establecer la identificación y correspondencia entre la finca a la que se ha dado licencia de construcción y la finca registral, sin que sea procedente, como solicita el recurrente, inscribir la declaración de obra nueva sin que quede acreditada esta identidad. Las licencias urbanísticas deben contener una descripción suficiente de la finca al objeto de que no existan dudas de la finca registral a la que se refieren.

El informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos. Pero es que, además, aun teniendo en cuenta la numeración de la finca matriz en el Catastro, que puede apreciarse en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, resulta que la finca colindante al número 8 tiene el

número 30 de demarcación. Por lo tanto, considerando que la finca matriz fue objeto de división en cinco parcelas, tampoco puede sostenerse la argumentación que añade el registrador en su informe.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15768.pdf

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Castellón de la Plana n.º 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: **INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC**
RESOLUCIONES DE LA DGRN: **IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA**

Es cierto que conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global, de modo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero es igualmente cierto que también tiene declarado este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014) que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad.

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

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

prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil).

Como bien dice la registradora en su informe, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencia de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15769.pdf

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 5

***CONCURSO DE ACREEDORES:* CONSULTA POR EL REGISTRADOR DEL REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL**

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 en cuanto a la ejecución judicial o administrativa sobre los mismos, obligando al registrador a calificar los actos cuya inscripción se solicite a la luz de tal situación, teniendo siempre en cuenta las fechas del auto de declaración del concurso y la del acto cuya inscripción se solicita, sin que se produzca el conflicto de prioridad que resuelve el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

La coherencia y la funcionalidad del sistema legal exige que los registradores de la propiedad, en el momento de calificar la capacidad de las partes, comprueben mediante la consulta del Registro Público Concursal si alguna de ellas tiene limitadas o suspendidas las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos que integran el patrimonio propio (Resoluciones de 16 de diciembre de 2012, 14 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017); y esa comprobación debe hacerse cuando el título se presenta originariamente a inscripción, y no después.

La manifestación del Registro de la Propiedad se limita a su contenido (artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria), y no alcanza al de otros registros distintos. Cuestión distinta, que es la que se produce en el supuesto de hecho, es que el registrador de la Propiedad acceda al contenido de esos otros registros a los que tiene acceso a fin de llevar a cabo su competencia de calificación de la forma más adecuada posible a su finalidad. La consulta del contenido del Registro Público Concursal constituye una obligación de los registradores en ejercicio de su competencia y una posibilidad para cualquier persona interesada en conocerlo a fin de obtener la mejor información para la toma de sus decisiones con relevancia jurídica cuando se relacione con terceros.

No puede, en suma, trasladarse al registrador de la Propiedad la responsabilidad de que la transmisión del bien inmueble llevada a cabo por el representante de la concursada se haya llevado a cabo en contradicción de las restricciones derivadas de los artículos 40 y 43 de la Ley Concursal pues quien debió tener interés en conocerlo no llevó a cabo la necesaria consulta del

Registro Público Concursal cuyo publicidad tiene, en cualquier caso: «(...) un valor meramente informativo o de publicidad notoria» (artículo 198.2 de la Ley Concursal). Por último, el hecho de que el registrador de la Propiedad disponga de una herramienta informática dotada de una alerta para la consulta del contenido del Registro Público Concursal cuando se introducen para su tratamiento los datos de quienes otorgan el título cuya inscripción se solicita, no supone asimetría alguna de la información pues se limita a poner a disposición del registrador la misma información que se pone a disposición de cualquier interesado en los términos previstos en el artículo 198 de la Ley Concursal.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15770.pdf

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de A Coruña n.º 2

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* PROCEDIMIENTO SEGUIDO CONTRA PERSONAS DISTINTAS DEL TITULAR REGISTRAL**
***SENTENCIA DECLARATIVA DEL DOMINIO:* ES NECESARIO EXPRESAR EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN**

El primero de los defectos objeto de recurso (figurar las fincas inscritas a nombre de personas distintas de los demandados, sin que conste que estos sean herederos de los referidos titulares registrales) incide en una de las cuestiones que el registrador ha de revisar cuando se trata de calificar documentos judiciales.

En el caso ahora analizado, el procedimiento se ha dirigido contra una serie de personas distintas de las que aparecen como titulares de las fincas en el Registro, sin que conste el concepto en el que han sido llamadas al proceso. Por ello, de acuerdo con las exigencias derivadas del principio de legitimación registral y el de tracto sucesivo (artículos 1.3.º, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), el defecto consignado en la nota ha de ser confirmado.

No basta, para obtener la inscripción de una sentencia, con que se haga constar en ella que procede estimar la demanda, declarar el dominio, practicar la inscripción y cancelar la inscripción contradictoria, sino que debe concretarse, además cuál es el título por el que se adquirió su derecho. En el Registro se inscriben actos o contratos de transcendencia real (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), y así lo exige la distinta protección del derecho, según que la adquisición se haya realizado a título oneroso o gratuito.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15826.pdf

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Palma de Mallorca n.º 4

***PROCEDIMIENTO DECLARATIVO ORDINARIO:* REQUISITOS PARA QUE LA SENTENCIA PUEDA ACORDAR LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO**

El objeto de análisis consiste en una sentencia dictada en un procedimiento declarativo en el que se realizan dos pronunciamientos que han de ser examinados por separado para determinar si son susceptibles de reflejo en el Registro: a) se declara la nulidad de una escritura de compra y de la consiguiente inscripción, y b) Se declara que el actor es el verdadero dueño de la finca, ya que la adquirió por compra en documento privado a su tío, quien a su vez la había adquirido por idéntico procedimiento y título a la entonces titular registral de la finca.

Respecto a la primera de las declaraciones recogida en la sentencia (declaración de nulidad de la inscripción de dominio vigente como consecuencia de la nulidad del título en cuya virtud se practicó), ningún obstáculo ha de oponerse, ya que se cumple el presupuesto recogido en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Sobre la posibilidad de acudir a un juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto en estos casos, esta Dirección General, ya desde Resoluciones como la de 7 de abril de 2003, ha venido declarando que la cuestión no es fácil. Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante. Las consideraciones efectuadas en los anteriores fundamentos jurídicos se ven confirmadas tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15827.pdf

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Torrent n.º 2

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ORDINARIA DE LA HIPOTECA:* PRÓRROGA DE LA ANOTACIÓN DE EMBARGO Y TITULARIDAD REGISTRAL DE LA HIPOTECA**

Nada obsta, sin embargo, para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental).

En nuestro ordenamiento jurídico, el embargo es un acto procesal mediante el que se afecta un bien concreto a las resultas del procedimiento en que se decreta con la finalidad de garantizar su resultado. No tiene como finalidad constituir una garantía directa y exclusiva a favor del crédito que lo motiva por lo que no altera su naturaleza personal. Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria. Resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización.

Si el acreedor opta por el procedimiento de ejecución ordinaria para hacer efectivo el crédito garantizado por la hipoteca, existirán por tanto tres momentos distintos de contacto y conexión del proceso judicial con el Registro: – Práctica de la anotación de embargo en la que se hará constar que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de

ese modo, objeto de realización. Naturalmente, si el procedimiento se prolonga en el tiempo, la anotación podrá prorrogarse en los términos del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. – Expedición de la certificación de cargas a que alude el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Han de ser notificados, no solo los titulares de derechos inscritos o anotados después de la anotación de embargo, sino también de aquellos que hayan accedido al Registro entre la inscripción de hipoteca que se está ejecutando y la propia anotación de embargo. – Inscripción del decreto de adjudicación y cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, siempre dentro de los límites de la responsabilidad hipotecaria.

El problema surge porque, después de la práctica de la anotación de embargo, el crédito hipotecario fue cedido a otra entidad distinta de la que había iniciado la ejecución, extendiéndose la correspondiente inscripción de dicha cesión, conforme al artículo 149 de la Ley Hipotecaria. Con dicha situación tabular, pero sin que se haya producido aun la pertinente subrogación procesal en la posición de la parte actora a favor de la entidad cesionaria del crédito hipotecario y que consta como titular registral del mismo, se ordena la prórroga de la anotación de embargo. Teniendo en cuenta, por tanto, la limitada trascendencia de la anotación de prórroga, no resulta necesario exigir la concordancia entre la titularidad registral de la hipoteca que se ejecuta por el procedimiento ordinario y la identidad de quien aparece como actor en dicho procedimiento. Dicha concordancia, que será imprescindible cuando se presente a inscripción el decreto de adjudicación, no será necesaria para prorrogar la anotación de embargo o para expedir la certificación de cargas prevista en el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15828.pdf

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 37

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* NO CONSTA EL DNI NI EL DOMICILIO DE LOS DEMANDADOS**

Practicada el día 24 de noviembre de 1971 la inscripción de pleno dominio de determinada finca a nombre de dos cónyuges sin que hiciera constar ni el domicilio ni el documento de identidad, se plantea ahora si con ocasión de la presentación de un mandamiento de embargo dirigido contra los titulares registrales, puede exigirse que se justifiquen dichos datos para la práctica del asiento de anotación preventiva.

Es innegable, como pone de relieve la registradora en su nota, que las circunstancias ahora exigidas deben constar en la inscripción o asiento que se practique. Así lo determina el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario por remisión del artículo 166 (en aplicación de la previsión del artículo 72 de la Ley Hipotecaria).

La Ley de Enjuiciamiento Civil no exige para entablar ejecución que la demanda haga referencia al documento de identidad del demandado (artículo 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); además prevé expresamente la posibilidad de que al actor le resulte imposible señalar domicilio del demandado, pese a lo cual no se detienen las actuaciones judiciales que se llevan a cabo de forma diferente (vid. artículos 155, 156, 164 y 582 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Incluso la propia ley procesal, respecto de actuaciones de comunicación de los registradores de la Propiedad prevé la posibilidad de que no conste un domicilio en el Registro, llevándose a cabo

los actos de comunicación en la forma que la misma prevé (vid. artículos 659 y 660). Desde la perspectiva registral, lo especialmente relevante es que se produzca una perfecta identidad entre la persona demandada y embargada y la titularidad registral (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En el presente supuesto la registradora en su calificación no pone en duda la identidad de las personas cuya finca es embargada.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15831.pdf

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de San Martín de Valdeiglesias

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

Con carácter previo debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326, párrafo primero, 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. Por ello, no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de determinados documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada es suficiente para la subsanación de los defectos referidos.

En cuanto a la identidad entre la finca cuya inmatriculación se pretende –según el título previo y el título inmatriculador– y la parcela catastral correspondiente –según la certificación catastral descriptiva y gráfica–, el artículo 205, tras la modificación llevada a cabo por la Ley de 24 de junio de 2015, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, viene a exigir que para la inmatriculación por doble título «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador». Cuando el registrador debe calificar si existe identidad entre ambas descripciones de la finca, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no podrá limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la Ley o que, al menos, tiene dudas fundadas sobre ella. El defecto no puede confirmarse.

En cambio sí debe confirmarse el defecto consistente en la falta de aportación de certificación catastral respecto de una de las fincas, ya que en el título ni siquiera se expresa la referencia catastral que correspondería a la finca (de lo cual advierte expresamente a los otorgantes el notario autorizante), lo que al menos permitiría su obtención por el registrador en la Sede Electrónica del Catastro. Asimismo, debe confirmarse el defecto en cuanto se exige que respecto de la finca que está ubicada en dos términos municipales se detalle la descripción correspondiente a cada uno de ellos.

En cuanto al último de los defectos, relativo a las dudas sobre la coincidencia de una de las fincas del inventario con otra ya inmatriculada, 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»). De lo expuesto, y en los términos expresados en 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.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15830.pdf

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 37

***HIPOTECA:* DETERMINACIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA**

Circunscrito el recurso a los límites del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, resulta como único objeto del presente expediente determinar si es posible practicar la inscripción de una hipoteca constituida sobre una finca registral destinada a vivienda familiar y que, según la misma escritura de préstamo hipotecario, tiene vinculada «ob rem» una participación indivisa en otra finca destinada a aparcamiento subterráneo que atribuye un derecho exclusivo sobre una plaza de garaje, sin que dicha vinculación «ob rem» conste inscrita en el Registro de la Propiedad.

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el titulo presentado y la que figura inscrita en el Registro.

En el supuesto del presente expediente la registradora objeta que, al no quedar claramente determinada la voluntad de los hipotecantes de hipotecar tan solo la vivienda o esta y la plaza de garaje, la inscripción no puede practicarse. Sin embargo, las circunstancias concurrentes en el caso conducen a que tal objeción no pueda mantenerse. En el presente caso resulta del expediente que, si bien dicha configuración «ob rem» fue debidamente formalizada, la misma, por razones ahora irrelevantes, no quedó inscrita, sin que, en consecuencia, pueda aplicarse el régimen jurídico propio de las titularidades «ob rem» antes expuesto al constituir la vivienda y la plaza de garaje dos fincas registralmente independientes. No obstante, el modo de describir la finca objeto de hipoteca y las restantes estipulaciones de la escritura evidencian la voluntad de los otorgantes, por lo que la aplicación de las reglas hermenéuticas en materia de contratos (cfr. artículos 1281, 1283, 1284 y 1285 del Código Civil) conduce a estimar que es lo suficientemente clara y explícita la voluntad de las partes de constituir hipoteca únicamente sobre la vivienda.

Consta en el presente caso la solicitud de inscripción parcial por parte del presentante de la escritura y dado que la inscripción parcial de la hipoteca, circunscribiendo la inscripción de la misma únicamente a la finca constitutiva de vivienda, no causa perjuicio alguno para nadie, y en especial al acreedor hipotecario, pues el valor de la vivienda hipotecada es suficiente para

cubrir por sí sola la total responsabilidad hipotecaria, no hay obstáculo alguno para practicar tal inscripción parcial del derecho real de hipoteca.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15831.pdf

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Sevilla n.º 12

***HERENCIA:* NECESARIA INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE VIUDO EN CUANTO LEGITIMARIA EN LA PARTICIÓN**

Como puso de relieve esta Dirección General en la citada Resolución de 22 de febrero de 2018, es necesaria la intervención de la viuda en la liquidación de la comunidad postganancial como parte de la comunidad hereditaria del difunto. Pero lo es en su condición de legitimaria de la herencia, lo que difiere de las alegaciones de los recurrentes que entienden que lo es en su condición de legataria. Ciertamente, la cuota legal usufructuaria de la viuda se atribuye en concepto de legado no de herencia, pero su intervención no se exige por ese concepto sino por ser una legitimaria de la herencia. Así pues, mientras que no se realice la partición de la herencia y por tanto se adjudiquen bienes concretos a herederos determinados, existe una comunidad hereditaria de la que no solo forman parte los herederos, sino todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alícuota.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15832.pdf

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Mijas n.º 2

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES**

Tratándose de un elemento privativo, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario (vid. artículo 7 de la 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal). Pero una modificación como la presente en la descripción de un elemento privativo – y de un elemento común de uso privativo–, en cuanto excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la Ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. artículos 5 y 17, apartados 6 y 8, de la Ley sobre propiedad horizontal).

Por lo demás, respecto de las alegaciones de la recurrente, es cierto que la superficie puede determinar la modificación de la cuota porque es un factor determinante de la misma, conforme al artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, pero ello no implica una modificación automática, sino que podrá exigirse por los demás propietarios en la correspondiente junta de pro-

pietarios o por vía judicial. En este caso no se ha producido modificación alguna en las cuotas de participación en los elementos comunes, pero sí que se lleva a cabo una alteración en la superficie de un elemento que, aun cuando sea de uso privativo, es inequívocamente un elemento común.

En el supuesto de hecho de este expediente la terraza tiene la consideración de elemento común del conjunto (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 a los titulares de la vivienda de que se trata. Y la modificación cuestionada tiene repercusión manifiesta en dicho elemento común.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15833.pdf

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Astorga

***ARRENDAMIENTOS URBANOS:* PRÓRROGAS SUCESIVAS EN LOS ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO DE VIVIENDA**

A partir de la sentencia de 9 de septiembre de 2009 el TS afirmó que la prórroga convencional era válida pero debía tener un límite, y éste podía ser fijado por el juez. En consecuencia, conforme dicta el Alto Tribunal, aunque el arrendamiento tenga una duración típicamente limitada y aunque la prórroga ilimitada puede parecer contraria a la prohibición de arbitrariedad (artículo 1256 del Código Civil), el problema no es la prórroga sino que ésta carezca de límite y su duración sea potencialmente ilimitada. Señala el Tribunal Supremo que la prórroga convencional que figura en el contrato sin ningún límite temporal es válida, pero su prolongación indefinida es inaceptable; no obstante, la consecuencia no debe ser la extinción del contrato, sino que los tribunales pueden y deben imponerle un límite temporal. La solución no está en impedir la prórroga sino en integrar el límite temporal que le falta. La unificación en favor de la aplicación de las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos no ha llegado sino hasta las Sentencias del Pleno de 12 de marzo de 2015 y Pleno de 8 de junio de 2015. Por tanto, sobre este punto hoy tampoco cabe duda. Cualquier prórroga convencional contenida en un arrendamiento urbano necesita un límite, y si el contrato carece de él es integrable judicialmente.

En el concreto supuesto de este expediente, existe una prórroga convencional pero no está señalado el límite temporal de la misma, y siendo que necesariamente en caso de controversia debe ser señalado por los tribunales de Justicia, conculca, en virtud del principio de especialidad registral que exige determinación del contenido del derecho inscrito, la seguridad jurídica que frente a terceros debe ofrecer el Registro, por lo que debe confirmarse el defecto señalado.

El segundo de los defectos señalados es que en la cláusula de establecimiento de una suspensión del arrendamiento por causa de fuerza mayor, el principio de especialidad no se cumple al no configurarse un derecho con pretendida trascendencia real de manera suficiente. La fuerza mayor es un concepto de difícil y abierta configuración jurídica en cuanto a su delimitación y determinación. En el concreto supuesto de este expediente, en primer lugar, con carácter general, la cláusula debatida cumple con las condiciones exigidas por la doctrina citada de este Centro Directivo: observa claridad de redacción en la titulación, existe una razón justificativa suficiente y respeta el principio de libertad de tráfico. En cuanto a la naturaleza del efecto, es clara la voluntad de las partes contratantes de que sea de suspensión. En cuanto a la

forma y tiempo de notificación, aunque en el supuesto de este expediente no se exigen estas especificaciones de notificación, tampoco se impide esta, por lo que siendo que las formas de notificación fehaciente judiciales y notariales resultan de la ley (artículos 149 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 202 y siguientes del Reglamento Notarial) se debe dar por cumplido el requisito. En cuanto al cómputo de duración del arrendamiento, como bien sostiene la recurrente, se trata de una suspensión, por lo que queda suspendido el cómputo a los efectos de duración del arrendamiento. En el presente caso la fijación de una causa objetiva, hace que no se pueda calificar de puramente potestativa la condición que ahora se analiza dado que su posible cumplimiento no depende solo de la pura arbitrariedad del deudor, sino también de hechos externos, pues si bien compete al arrendador la notificación de su decisión de suspender el contrato, la efectiva suspensión del contrato depende de la existencia de la fuerza mayor.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/22/pdfs/BOE-A-2018-15938.pdf

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Jerez de la Frontera n.º 1

***COMUNIDAD DE BIENES:* MODALIDADES DE DISOLUCIÓN**

Este Centro Directivo ha resuelto –Resolución de 11 de noviembre de 2011– un supuesto semejante al presente en el que ha dicho «hay comunidad cuando el derecho o conjunto de derechos está atribuido a los comuneros por cuotas (cfr. artículo 392 del Código Civil). La extinción de comunidad requiere como presupuesto básico que actúe sobre la totalidad del objeto a que la comunidad se refiere (cfr. artículo 400 y siguientes del Código Civil). La extinción de la comunidad "stricto sensu" extingue la situación de condominio y constituye un derecho de propiedad exclusiva a favor del comunero que se adjudica el bien o cada una de las porciones materiales que resulten de su división.

El Código Civil sólo regula en rigor la extinción total de la comunidad. El pretendido negocio de "extinción parcial" de comunidad no aparece tipificado legalmente y no presenta ninguna semejanza que genere identidad de razón con el de extinción total, por lo que no puede pretenderse la aplicación analógica a aquella del régimen jurídico de ésta. El negocio de atribución patrimonial relativo a una participación indivisa de un derecho real en el que aparece como transferente un comunero y como adquirente otro comunero mediante la correspondiente contraprestación deberá ser calificado en función de la naturaleza jurídica de su objeto y causa, y no de los sujetos.

La extinción o disolución de la comunidad ordinaria en nuestro Derecho puede tener lugar, bien por la división de la cosa común, bien por la reunión de todas las cuotas en una sola persona (comunero o no) en virtud de los correspondientes desplazamientos patrimoniales por cualquier título de adquisición, incluyendo la renuncia de los demás comuneros que dé lugar al acrecimiento de la porción del cotitular beneficiario (cfr. Resolución de 2 de febrero de 1960). Y en este sentido la extinción de la comunidad o es total o no es tal.

Sin embargo, todo acto, aunque no implique reducción de los miembros de la comunidad, por propia naturaleza, puede entenderse encaminado al cese final de la situación de comunidad y, aunque no se logre dicho efecto totalmente, si el acto tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución. Así pues, entre los supuestos de disolución, podemos considerar como ejemplos 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 artículo 80.1.c del Reglamento Hipotecario; 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, y 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, recibiéndolas uno o varios de ellos que compensan en metálico a los demás.

Centrados en el supuesto de este expediente, ciertamente se trata de un bien indivisible, material o económicamente, y los copropietarios acuerdan adjudicarlo pro indiviso a varios de ellos, que compensan en metálico a al no adjudicatario, por lo que se reduce el número de comuneros y las actuaciones favorecen la disolución de la comunidad. Consecuentemente, puede entenderse que el negocio jurídico celebrado va encaminado a provocar la extinción de la comunidad.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/22/pdfs/BOE-A-2018-15939.pdf

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 7

***PUBLICIDAD FORMAL:* REQUISITOS**

Sin duda, debe procurarse que en la solicitud de certificación registral se manifieste la finalidad para la que se solicita, así como los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al registrador los bienes o personas de que se trate (cfr. artículo 229.2.º de la Ley Hipotecaria).

Según esta regulación, el recurso no puede ser estimado. El ahora recurrente se limitó a solicitar que se certificara únicamente el dominio respecto de una finca y titular que especifica; y la certificación negativa expedida resulta obligada, ya que la inexistencia de bienes inscritos a favor de la relacionada titular es un dato objetivo que aboca necesariamente a tal decisión.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/22/pdfs/BOE-A-2018-15940.pdf

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 11

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* PLAZAS DE GARAJE**

Conviene, con carácter previo y como presupuesto para determinar el régimen jurídico que resulta aplicable, tener en cuenta que la finca objeto del presente expediente está sometida al

régimen de propiedad horizontal, según resulta del historial registral de la misma. Las circunstancias de haber quedado la finca liberada de los gastos a los que estaba sujeta inicialmente o de no haber sido objeto de negocio jurídico alguno desde su inscripción 1.ª, que data del año 1973, en modo alguno implican la extinción del régimen jurídico de la propiedad horizontal.

Este Centro Directivo ha establecido de forma reiterada (cfr. Resoluciones de 10 de octubre de 2005, 2 de enero y 15 de abril de 2013 y 28 de enero de 2014) que sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que pueda emplear el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, pues para ello sería necesario, bien que, junto con la venta de las participaciones indivisas se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio, que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ninguna de estas dos circunstancias concurren en el caso de este expediente.

La exigencia de autorización administrativa para este tipo de actos, es decir, la creación de un nuevo elemento privativo por vía de segregación, agregación o división de otro preexistente, no sólo se impone en el citado artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, sino que encuentra también reflejo en el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Sentado lo anterior, debe comprobarse ahora si concurre en este caso alguna de las circunstancias recogidas en el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, que eximen la previa obtención de autorización administrativa.

En primer lugar, en la inscripción en su día practicada de la finca objeto de este expediente con ocasión de la inscripción de la correspondiente declaración de obra nueva y división horizontal, se hizo constar expresamente que tal finca sería destinada a aparcamiento o estacionamiento de vehículos. En consecuencia, y dado que lo que ahora se transmite es una quinceava parte de dicha finca, con la misma finalidad que la que figura en la inscripción, esto es, la de ser destinada a garaje, no se produce alteración de las características que conforme al título constitutivo de la propiedad horizontal definen el inmueble afectado. La fijación de determinadas cuotas indivisas como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte como finca independiente de una propiedad horizontal (en el presente supuesto se fijan quince cuotas), no da lugar a que las cuotas indivisas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subcomunidad en la propiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios. Pero es que además, de acuerdo con la inscripción registral, la finca destinada a garaje está constituida por dieciséis plazas de garaje, de modo tal que no habría obstáculo alguno para inscribir la eventual concreción de la cuota sobre un espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con asignación incluso de una cuota y número identificativo (cfr. artículo 68 del Reglamento Hipotecario). Por otra parte, las previsiones contenidas en la legislación de la Comunidad de Madrid en nada desvirtúan las conclusiones anteriores.

Inscrita en su día la finca que en parte ahora se transmite como finca destinada a garaje, con indicación expresa del número de plazas de garaje de que consta (dieciséis en concreto de acuerdo con el folio registral), no procede ahora exigir la acreditación de la realidad, naturaleza y uso urbanístico de la finca. No se entiende tampoco el argumento sostenido por la registradora relativo a la falta de aportación de referencia catastral de la finca con la consiguiente imposibilidad de determinar la ubicación, uso y titularidad catastral de la finca como criterio indiciario de una posible parcelación ilegal.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/22/pdfs/BOE-A-2018-15941.pdf

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Registro de Barcelona n.º 8

***PROHIBICIONES DE DISPONER:* POSPOSICIÓN DEL RANGO**

La resolución del presente recurso debe dilucidar sobre la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario en la que es objeto de hipoteca una finca transmitida por donación de padres a hijo, sobre las que consta inscrita una prohibición de disponer establecida por los donantes, siendo así que estos comparecen para prestar su consentimiento a la constitución de la hipoteca y a la posposición de la citada prohibición de disponer respecto del gravamen hipotecario, en los términos antes reseñados.

Las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva («ius disponendi») de su titular (cfr. Resolución de 13 de octubre de 2005). Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «mortis causa» o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso.

El caso concreto objeto de este expediente no plantea problemas en cuanto a la identificación de la naturaleza voluntaria y gratuita del acto en el que se estableció la prohibición (donación), ni en cuanto a la calificación de la prohibición como referida a todo acto dispositivo, lo que determina inequívocamente que comprenda en su ámbito objetivo la constitución de gravámenes hipotecarios. En este contexto, y en el marco del principio de libre circulación de los bienes y de interpretación restrictiva de las limitaciones de la facultad dispositivas del propietario, incluso en el caso de que los constituyentes de la prohibición la hayan establecido en términos absolutos, sin previsión de su levantamiento por medio del consentimiento (o asentimiento) de los eventuales beneficiarios (en este caso los propios donantes cuya vida sirve de término de vigencia de la prohibición) al acto dispositivo, no cabe duda de que dicha prohibición no constituirá obstáculo a este acto ni a su eventual acceso registral en caso de que, previsto o no en el título de su constitución, concurra en el otorgamiento del acto dispositivo el consentimiento de los citados donantes beneficiarios, siendo estos plenamente capaces.

El problema surge, sin embargo, cuando lo que se pretende es no sólo la inscripción de la citada hipoteca, sino también del pacto de posposición de la prohibición de disponer respecto de la propia hipoteca constituida. Las prohibiciones de disponer no son derechos reales sino restricciones impuestas a un titular sin atribución de un correlativo derecho a otras personas. Ahora bien, como igualmente ha afirmado este Centro Directivo, si bien la prohibición de disponer no es un verdadero derecho real ni una estipulación a favor de tercero, sí supone el reconocimiento por el ordenamiento jurídico de un ámbito de poder a favor del beneficiado por la misma. Las prohibiciones impuestas en actos a título gratuito sí tienen eficacia real, su incumplimiento produce la nulidad de los actos dispositivos que las contravengan (salvo que los constituyentes de la prohibición establezcan un efecto distinto para el caso de contravención), y producen efectos «erga omnes» por medio de su inscripción en el Registro, evitando con ello la aparición de adquirentes «a non domino» como consecuencia de eventuales actos dispositivos posteriores a la prohibición y a su inscripción. Esta eficacia real supone que gozan de rango registral, una vez inscritas o anotadas.

Por esta misma razón (eficacia frente a terceros derivada de su inscripción), en relación con las condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de una compraventa, este Centro Directivo viene admitiendo la extensión de los pactos de posposición de tales condiciones resolutorias respecto de una hipoteca posterior. El principio de prioridad, y su manifestación a través del rango registral, actúa plenamente en el ámbito de las citadas prohibiciones adoptadas en procedimientos penales y administrativos (con efecto de cierre registral a todo título dispositivo que llegue con posterioridad al Registro –siempre que sea incompatible con los términos de la concreta prohibición de que se trate–), y sólo limitadamente en el ámbito de las prohibiciones voluntarias y las adoptadas en procedimientos civiles. Ahora bien, aún con restricciones, dicho principio de prioridad actúa también en relación con estas últimas prohibiciones.

Pues bien, como ya se ha dicho, si bien del artículo 145 del Reglamento Hipotecario resulta que se impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), lo que presupone, a «sensu contrario», que no impide los realizados con anterioridad (tratándose de prohibiciones voluntarias o acordadas en procedimientos civiles), sin embargo, por otro lado, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, tal inscripción del acto dispositivo anterior a la prohibición no ha de comportar «per se» la cancelación de la propia anotación preventiva, o inscripción, de la prohibición, sino que ésta se arrastrará (vid. Resoluciones de 8 de julio de 2010 y 3 de agosto de 2011).

El consentimiento prestado por los donantes para la constitución de la hipoteca, en combinación con la posibilidad de su desenvolvimiento forzoso a través de un procedimiento de ejecución, puede dar lugar a una adjudicación en subasta a favor de un tercero o del mismo acreedor, pero no a una cancelación ulterior de la propia inscripción de prohibición, que seguiría activa durante la parte del plazo restante de su vigencia, limitando la propia facultad dispositiva de dicho adjudicatario. Y esto es precisamente lo que, en el presente caso, tratan de evitar las partes de consuno mediante el pacto. Evitar dicha subsistencia y subrogación en la prohibición de disponer es precisamente la finalidad que las partes persiguen con la posposición pactada, sin que dicha finalidad y el pacto que lo instrumenta resulten incompatibles con la naturaleza de carga registral, dotada de rango propio, que tiene la prohibición de disponer inscrita, ni con las reglas institucionales de su publicidad registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/22/pdfs/BOE-A-2018-15942.pdf

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Mojácar

***SENTENCIA DECLARATIVA DE LA RESOLUCIÓN DE UN DERECHO INSCRITO:* NO PUEDEN CANCELARSE ASIENTOS POSTERIORES SI SUS TITULARES NO HAN SIDO DEMANDADOS**

La cuestión planteada ya ha sido tratada anteriormente por esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 21 de junio y 26 de noviembre de 2012 y 23 de mayo de 2014). Según esta doctrina ya reiterada, la sentencia declarativa de una resolución de permuta dictada en pleito entablado sólo contra uno de los permutantes, no permite –ni siquiera aunque se hubiera pactado

condición resolutoria explícita– la cancelación automática de los asientos posteriores que traigan causa de este último.

Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que se canceló por caducidad la anotación preventiva de demanda practicada, y e) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16470.pdf

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Puerto del Rosario n.º 2

***ANOTACIONES PREVENTIVAS:* PRÓRROGA**

Según el mencionado artículo 86 de la Ley Hipotecaria, las anotaciones preventivas pueden prorrogarse a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento. Como ya afirmó este Centro Directivo en Resolución de 22 de octubre de 1980, es indudable que la alternativa a que se refiere dicha norma legal no tiene un carácter indiscriminado que permita utilizar cualquiera de los dos medios indistintamente, sino que debe utilizarse el adecuado a la anotación que se desea prorrogar, por lo que siempre que se trate de una anotación ordenada por la autoridad judicial es a ella a quien corresponde ordenar igualmente la prórroga, según se deduce del propio texto literal del referido artículo 86 y lo confirma el artículo 199 del Reglamento Hipotecario al reiterar la expresión «decretadas». La misma conclusión se desprende de la Ley de Enjuiciamiento Criminal. La eficacia de las medidas cautelares no puede quedar al arbitrio de una de las partes litigantes, sino que corresponde al juzgado o tribunal ante el que se esté sustanciando el procedimiento en cuestión, como resulta de los artículos 5.1 y 723 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, e igualmente del artículo 726.2 de la misma Ley, que extiende la competencia del tribunal a la duración temporal de la medida cautelar.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16471.pdf

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Eivissa n.º 4

***PROCEDIMIENTO ART. 199 LH:* POSIBLE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

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; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017).

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. El mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública del camino no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el procedimiento correspondiente.

Por tanto, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda 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 artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16473.pdf

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Tías

***OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD:* CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa. Las sucesivas redacciones legales en la materia serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción.

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

Respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística, cuya definitiva apreciación debe quedar al ámbito procedimental administrativo o contencioso administrativo. umpliendo tales requisitos, ciertamente, puede resultar muy conveniente, pero legalmente no es imprescindible, aportar una prueba documental que certifique por parte del Ayuntamiento, como órgano competente en sede de disciplina urbanística, la efectiva prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

A tenor del imperativo consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el registrador en su labor de calificación debe tomar en consideración sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión, cuya naturaleza normativa no cabe discutir.

Es decir, a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la delimitación geográfica de su ubicación precisa. Precisamente, entre las razones por las que la nueva ley exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa. Así se compatibiliza el régimen del artículo 28.4, basado en la no exigencia general de previo título habilitante y la comunicación posterior a la Administración, con la necesaria preservación respecto a la actividad edificatoria, evitando distorsiones en su publicidad registral, del suelo de dominio o interés público –cfr. Resolución de 27 de febrero de 2014 y artículos 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y 15 y 16 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas–, como el propio artículo deja a salvo.

En el presente supuesto, si bien se cumple la exigencia de acreditar por alguno de los medios previstos en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo la antigüedad suficiente para el posible transcurso de los plazos de restablecimiento, el registrador plantea una motivación concreta y expresada en la nota de calificación, justificada por los medios de que dispone, con referencia a los distintos presupuestos impeditivos de la aplicación del citado precepto, en este caso, el tratarse de suelo sujeto a un particular régimen de ordenación que determina, a priori, la imposibilidad de que operen los plazos de prescripción de medidas de protección de legalidad urbanística, según la ubicación geográfica que identifica la finca. De hecho, como señala el registrador en su informe preceptivo, el recurrente no niega ni la citada calificación urbanística del suelo ni el fundamento de la calificación registral, si bien considera que el régimen de imprescriptibilidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística no resulta aplicable en este caso por encontrarse acogido a una contra excepción a la regla general de prescripción en base al artículo 35 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Sin embargo, no cabe acoger favorablemente esta alegación del recurrente por dos órdenes de motivos. En primer lugar, porque la representación gráfica que ahora aporta junto con el recurso no la aportó al Registro junto con la documentación presentada para su calificación. En segundo lugar, la aplicación del régimen previsto en el artículo 35 de la citada Ley 4/2017, de 13 de julio, de Canarias, respecto al denominado «suelo rústico de asentamiento», está condicionada, como

resulta de su apartado 1, a la «ausencia de determinación expresa del plan insular de ordenación» en cuanto al concepto de «núcleo de población», siendo así que el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote aprobado por Decreto 63/1991, de 9 de abril, del Gobierno de Canarias, determina como núcleo urbano más próximo a la finca en cuestión el de La Asomada (lo que se desprende igualmente de la propia descripción registral de la finca), núcleo distante más de 500 metros en línea recta de aquella.

Esta Dirección General ya se ha pronunciado sobre la posibilidad de invocar el artículo 28.4 a obras declaradas en suelos de especial protección –Resoluciones de 28 de febrero de 2015 y 30 de mayo de 2016–, siempre que la antigüedad de la edificación según certificación técnica, catastral o municipal, sea anterior a la vigencia de la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad al suelo no urbanizable de protección o a la propia calificación urbanística.

Todo ello sin perjuicio de que se obtenga la oportuna resolución de la Administración que, en ejercicio de sus competencias en disciplina urbanística y con los mayores elementos de prueba de que dispone, declare la situación de fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación por transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad de la edificación, bien porque se compruebe una mayor antigüedad suficiente, bien porque la finca sobre que se asienta la edificación efectivamente no se encuentre incluida en suelo de especial protección, desvirtuando la información disponible por el registrador. Por lo que, en los términos que quedan expuestas, no cabe en este caso la inscripción al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16474.pdf

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Concentaina

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL OTORGANTE**

Con carácter previo debe tenerse en cuenta que, conforme al 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.

Estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del comunero otorgante de la escritura, no cabe acceder a la inscripción de la adjudicación por extinción de comunidad toda vez que esta requiere el unánime consentimiento de todos los que según el Registro son cotitulares del bien cuando afecte al pleno dominio de los mismos. Debe confirmarse por tanto la calificación emitida por la registradora al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor del compareciente para poder inscribir la escritura de extinción de comunidad calificada.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16475.pdf

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 28

***BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES SUJETOS A RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO:* REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN**

Como ha puesto de relieve reiteradamente este Centro Directivo, a las relaciones patrimoniales entre cónyuges es de aplicación la norma de conflicto establecida en la ley estatal. Esta norma actualmente está constituida por los apartados 2 y 3 del artículo 9 del Código Civil, como especialidad respecto de lo establecido en el apartado 1 del mismo artículo. Sin embargo, debe tenerse presente la entrada en vigor del Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos–matrimoniales en el que España participa entre diecisiete Estados miembros y que será aplicable a partir del día 29 de enero de 2019.

Pero, hasta que dicho día llegue, habrá de estarse a la normativa nacional integrada por el artículo 9, apartados 2 y 3, del Código Civil y, en todo caso, por los artículos 159 del Reglamento Notarial y 36 del Reglamento Hipotecario.

Debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva. De otro lado, el notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, de acuerdo a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

Tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico–matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario). No obstante, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico–matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirientes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2011, una vez realizada por el notario autorizante dicha labor de precisión del carácter legal del régimen económico– matrimonial (derivado de la aplicación de las normas que disciplinan los posibles conflictos de Derecho interregional –o, como en este caso, de Derecho internacional privado–, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen), no puede el registrador exigir más especificaciones sobre las razones en que se funda su aplicación, pues según el artículo 159 del Reglamento Notarial, «bastará la declaración del otorgante», entendiendo este Centro Directivo, como ha quedado expuesto, que dicha manifestación se recogerá por el notario, bajo su responsabilidad, tras haber informado y asesorado en Derecho a dicho otorgante

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16476.pdf

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Arganda del Rey n.º 1

***REFERENCIA CATASTRAL:* REUISITOS PARA SU INCORPORACIÓN A LA INSCRIPCIÓN**
***RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO:* REQUISITOS**

La constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Debe aclararse que la actuación registral en su día practicada por la entonces titular del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1 no precisa de la emisión de una nota de calificación formal al estar amparada por los artículos 43, 44 y 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, sin que ello constituya obstáculo o impedimento alguno para que en su día se hubieran interpuesto los recursos procedentes frente a la negativa de incorporación de las referencias catastrales correspondientes, como lo acreditan las numerosas Resoluciones que, en sede de recurso gubernativo, han sido emitidas por esta Dirección General.

Del contenido de la instancia resulta que el recurrente solicita la rectificación del contenido del Registro por haberse producido error en su contenido derivado, no de defecto alguno en el título que la causó, sino en la forma en que se llevó a cabo la inscripción. La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Como ha quedado expuesto, connforme al art. 40 LH, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria así lo dispone. Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación.

De la doctrina expuesta en las consideraciones anteriores resulta que no concurre causa alguna que justifique la rectificación del contenido del Registro. En primer lugar porque no concurre el consentimiento de la registradora de la Propiedad, ni la oportuna resolución judicial (artículo 217 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, porque según señala la registradora no estamos ante ninguna de las situaciones patológicas analizadas –inexactitud o error–, sino ante el resultado de la función calificadora de la registradora, que le llevó a la incorporación de sólo alguna de las referencias catastrales por considerar que sólo esas se correspondían con las fincas objeto del título.

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).

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16477.pdf

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Eivissa n.º 3

***RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS:* RENUNCIA DE UNO DE LOS TITULARES**

Esta Dirección General tiene declarado que la renuncia abdicativa de los bienes inmuebles constituye título material inscribible en el Registro de la Propiedad (Resoluciones 10 de enero y 18 de febrero de 2003), como manifestación del principio de libertad civil que en sede de dominio proclama el artículo 348 del Código Civil. Si la renuncia se refiere a un elemento independiente integrado en un régimen de propiedad horizontal, la renuncia de un propietario afecta directamente a los otros, con independencia de que sea indefinido o temporal el incremento de la razón o proporción que a cada uno corresponde en la base de reparto (artículo 3.4 de la Ley de Propiedad Horizontal) no solo de los gastos generales sino también de la aportación al fondo de reserva (artículos 9 y adicional de la Ley de Propiedad Horizontal). Los demás propietarios (en las relaciones internas) no son terceros jurídicamente extraños sino terceros jurídicamente interesados. Lo que, como vamos a ver, impone la necesidad, sino para la validez o eficacia substantiva de la renuncia, desde luego para su inscripción, del consentimiento de todos.

La renuncia del titular de una cuota indivisa del dominio que lleve anejo el derecho de uso exclusivo temporal por turnos, afecta directamente a los otros. De las consideraciones anteriores resulta con claridad que el recurso no puede prosperar. Acreditada la renuncia abdicativa llevada a cabo por las cotitulares de una de las cuotas de uso de un apartamento sujeto a la Ley 42/1998, sujeto a su vez a la Ley aplicable a los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, esta Dirección General no discute ni el carácter renunciable de la cuota ni la consecuente posibilidad de acceso de la renuncia al folio de la finca. Cuestión distinta es el conjunto de requisitos que para la práctica de dicha inscripción resultan del ordenamiento jurídico y que han quedado expuesto en los párrafos anteriores.

No cabe, en primer lugar, afirmar que basta con la notificación practicada al presidente y al administrador de la comunidad. Un efecto jurídico como es el acrecimiento derivado de la renuncia abdicativa de un cotitular (Resolución de 21 de octubre de 2014), no puede producirse en el patrimonio del destinatario por la mera realización de una notificación a un tercero por mucho que al mismo correspondan facultades de gestión y representación de la comunidad.

Consecuencia de lo anterior es que no cabe la inscripción de la renuncia sin que, simultáneamente, se practique la de aquellos a quienes el dominio acrece, lo que no puede llevarse a cabo sin que resulte el conjunto de requisitos exigidos por el ordenamiento habida cuenta de que en ningún caso la inscripción de la renuncia abdicativa implica la reactivación de la inscripción de dominio anterior a la del renunciante.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16478.pdf

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Jerez de la Frontera n.º 1

***PROCEDIMIENTO ART. 201 LH:* NO ES EL APROPIADO PARA RECTIFICAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA**
***OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD:* REQUISITOS**

El apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria exceptúa en su letra e) la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. Señala la norma que en tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Esta previsión indudablemente es aplicable a los supuestos de rectificación de descripción que no precisan expediente que se recogen en el apartado 3 del artículo 201. Cualquier rectificación descriptiva de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva, especialmente lo relativo a los requisitos urbanísticos.

Ahora bien, lo relevante para rectificar la superficie construida de una edificación no son los términos (más o menos precisos) en los que se solicita tal rectificación, sino si efectivamente de la documentación presentada resulta que se reúnen los requisitos propios para la modificación de una obra nueva. Y en este sentido la propia diligencia de subsanación también afirma que la modificación tiene «su fundamento tanto en el Catastro como en el certificado del Arquitecto incorporado». Efectivamente, el título reúne todos los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción de la edificación que se pretende, quedando claramente acreditada la antigüedad de la edificación en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo.

En el caso de este expediente, si bien es cierto que en la escritura inicialmente no se expresó la nueva descripción del edificio en su conjunto, en la diligencia de subsanación se contiene dicha descripción, siendo exactamente coincidente la nueva superficie construida de la edificación con la que resulta de los diferentes elementos en que se divide horizontalmente la finca. Y sin que por otra parte pueda compartirse la tesis del registrador, según matiza en su informe (y, por tanto extemporáneamente), de que un «edificio destinado a casa, cuadra y picadero, hoy casa con cochera y patio» no pueda dividirse en cuatro viviendas y dos locales comerciales, toda vez que resultan cumplidos todos los requisitos urbanísticos para la rectificación de la superficie construida, siendo la nueva descripción de la edificación, incluyendo los elementos de la división horizontal a que se refiere el título, coincidente con el certificado técnico que se incorpora.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16652.pdf

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria

***PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD:* DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

Todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, objeto que en el presente caso está totalmente indeterminado. Es evidente que la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16653.pdf

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 14 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Sepúlveda-Riaza

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* REQUISITOS Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

Cuando el registrador ha de calificar, conforme al 205 LH, si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por ello es evidente que no puede existir -y así, exigirse- identidad plena y absoluta entre ambas descripciones. Habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la ley, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), la dicción legal -total coincidencia- no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. No sólo es evidente que la finca es la misma en ambos títulos y en el Catastro, sino que, además, la rectificación descriptiva efectuada es plenamente correcta ya que la descripción que debe acceder al Registro es la correspondiente a la representación gráfica catastral actualizada.

Como ya señaló esta Dirección General en la resolución de 29 de marzo de 2017, la mera circunstancia de hallarse una finca colindante incursa en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, no determina por sí la existencia de duda de invasión del dominio público, más aún cuando de este procedimiento resulta controvertida la titularidad e incluso la naturaleza pública de dicha finca investigada (cfr. artículos 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre). Por tanto, la circunstancia de encontrarse algún lindero de la finca que se pretende inmatricular en investigación no puede impedir por sí la inmatriculación pretendida cuando en la calificación no existen dudas manifestadas de que pueda invadirse el dominio público, supuesto en el que, además, debería procederse conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, efectuando comunicación previa a la administración perjudicada.

La ubicación y delimitación gráfica de la finca resultará de su preceptiva georreferenciación, y que incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador puede (debe) obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro. Por ello el defecto no puede mantenerse, ya que el Registrador debería haber obtenido directamente la certificación catastral

con los las coordenadas de la finca que establecen su delimitación y ubicación, y, consecuentemente, sus linderos.

Cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incursa en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público. En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada y que se procediese conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la existencia de un litigio pendiente, no puede confirmarse la calificación, ya que no consta en el registro asiento alguno que publique este procedimiento (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

En el caso de este expediente, debe considerarse que la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en su artículo 30.7 establece que «cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público». No obstante, no resulta aplicable en este caso concreto esta exigencia de informe previo dado que la carretera colindante no pertenece a la red estatal de carreteras, sino que es titularidad de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Por ello, hay que estar al modo general de proceder del registrador en los casos en los que existan dudas de invasión de dominio público cuando se pretenda la inmatriculación por vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16654.pdf

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 19

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

El objeto de este expediente es un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que la finca objeto de adjudicación había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 56.199,64 euros. Celebrada la correspondiente subasta, ésta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de la finca (que no constituye vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 13.098,14 euros, equivalente al 23,31 por ciento del citado valor de tasación.

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar

el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

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

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16657.pdf

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Zaragoza n.º 13

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

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.

La primera objeción que plantea la registradora es que no consta la fecha de fallecimiento de la codemandada, doña L. M. Dicho defecto ha de confirmarse, dado que, según resulta de lo señalado en el segundo antecedente de hecho de la sentencia, el juez, después de hacer las averiguaciones correspondientes, consigue determinar la fecha de fallecimiento del titular registral, pero ningún dato que confirme la muerte de la codemadada. A la vista de estas circunstancias, en tanto no consta que la codemandada doña L. M. haya fallecido, debería haberse dirigido la demanda contra dicha señora, y no contra sus desconocidos herederos.

Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si puede tener acceso al Registro una sentencia por la que se declara que el demandante ha adquirido por prescripción una determinada finca registral, considerando que dicha sentencia se ha dictado en un proceso que se ha seguido contra los desconocidos herederos del titular registral, cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, 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 presente caso, el procedimiento se ha seguido con los desconocidos herederos de los titulares registrales de la finca cuya titularidad reclaman los demandantes 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.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16658.pdf

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Mérida n.º 2

***NOTA DE AFECCIÓN FISCAL:* CANCELACIÓN**

Para proceder a la cancelación de la nota de afección fiscal del Impuesto de Sucesiones sería necesario, bien que se acredite el pago del impuesto con carácter firme o el transcurso del plazo de caducidad de dicha nota, bien que medie consentimiento de la Hacienda Pública que es el titular registral o resolución judicial firme que ordene dicha cancelación (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Ninguno de dichos extremos concurre en el presente caso, pues los recurrentes fundamentan su pretensión en la acreditación del pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que nada tiene que ver con la nota marginal cuya cancelación se pretende.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16659.pdf

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de San Martín de Valdeiglesias

***PRINCIPIO DE PRIORIDAD:* ORDEN DE CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE LOS TÍTULOS**
***RECTIFICACIÓN DE CABIDA:* PROCEDIMIENTOS**

Debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria cuando se encuentra pendiente de despacho un título presentado anteriormente. La Resolución de 4 de julio de 2013 considera que en tal caso ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente.

En la actulidad los medios para lograr la rectificación descriptiva son exclusivamente los que ya se han enunciado reiteradamente por esta Dirección General desde la Resolución de 17 de

noviembre de 2015: -Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita; -El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; - Y, , finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices: el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16978.pdf

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Mazarrón

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN: **EXPRESIÓN DE TRANSMISIONES PREVIAS ANTERIORES A LA QUE RECOGE EL TÍTULO PRESENTADO**
CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: **DETERMINACIÓN DEL PRECIO**
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: **ART. 98 LEY 24/2001**

Como ya señalara la Resolución de 18 de septiembre de 1989, no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Con independencia de si hubo o no consumación de la venta en virtud de tradición, lo cierto es que se reconoce la existencia de varios títulos de transmisión distintos y sucesivos, de suerte que el último de los adquirentes no deriva el suyo del vendedor inicial, sino de otros intermedios, por lo que la validez de esos títulos anteriores condiciona la del último.

El segundo de los defectos impugnados, relativo a la determinación del precio de la compraventa, debe ser confirmado, ya que existe una contradicción entre la cantidad de 132.757,24 euros que se expresan en el expositivo tercero y los 123.207,48 euros que aparecen en el otorgamiento, cláusula segunda. Resulta que existe una diferencia de 9.549,76 euros entre dichas cuantías, lo que conlleva una evidente falta de claridad y determinación (vid. los artículos 1273 y 1447 y siguientes del Código Civil). Por otro lado, hay que recordar la doctrina reiterada de esta Dirección General sobre identificación de los medios de pago.

El último de defectos impugnados consiste en que, en la escritura de rectificación y complemento de la anterior, el notario se limita afirmar que los comparecientes «intervienen en los mismos conceptos en que lo hacían en la escritura que por la presente se rectifica», no

habiendo emitido juicio de suficiencia sobre la representación alegada. E l registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16979.pdf

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Vitigudino

***HERENCIA:* INSCRIPCIÓN EN LOS CASOS DE HEREDERO ÚNICO**

El art. 14.3 LH y 79 del RH prevén la inscripción por instancia privada en los casos de herencia con heredero único. El requisito esencial es que se trate de heredero único sin persona alguna con derecho a legítima. En el supuesto que motiva el presente recurso, del testamento resulta que no es así, pues el testador instituye heredero único a su hijo, que sucede en virtud de testamento, pero lega a su esposa el usufructo. La especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057 del Código Civil), de las que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16980.pdf

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Cervera de Pisuerga

***DERECHO SUCESORIO CATALÁN:* NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA Y PAGO DE ESTA**

En primer lugar, deben traerse a colación las características de la legítima catalana pues, como ha quedado indicado anteriormente, en el Derecho civil especial de Cataluña ha de basarse la resolución de este recurso. Y hay que partir de una clara afirmación, cual es que la legítima en ese derecho civil especial es un derecho de crédito (sin garantía real alguna «de lega data») que determinados parientes tienen contra los herederos del causante, no siendo exacto seguir calificándola como «pars valoris bonorum», dado que el legitimario carece de acción real.

Ciertamente, conforme al artículo 451-25.2, la legítima de los progenitores se extingue si el acreedor muere sin haberla reclamado judicialmente o por requerimiento notarial después de la muerte del hijo causante. Pero no es este el caso que se está analizando, sencillamente porque de los antecedentes reseñados queda patente que la legitimaria (a través de su representante legal) y la heredera han negociado previamente la forma de satisfacer –o pagar– ese crédito en que consiste la legítima (por lo que obviamente están de acuerdo en su existencia y el derecho de la perceptora), partiendo de la base de que la heredera (que parece evidente ostenta la vecindad civil catalana) quiere pagarla.

Por consiguiente, habiendo fallecido la legitimaria, la cuestión hace tránsito a la posición que adquiere su heredera, que la sucede en todos sus derechos y obligaciones (ex. artículo 411-1 del Código Civil de Cataluña) y por ende en los créditos a su favor - reconocidos en el presente caso por la deudora obligada a pagar la legítima-; heredera que, por lo demás, puede también perfectamente ratificar el –mal llamado– mandato verbal.

Por tanto, si se conjuga el dato de que con la aceptación y ulterior adición de herencia se ha producido una ratificación por actos concluyentes, y los efectos que se derivan de la aplicación de los principios del derecho sucesorio (catalán en este caso), a la vista de la posición jurídica del heredero y de la naturaleza de la legítima en aquel ordenamiento, no se aprecian obstáculos que impidan la inscripción de la escritura calificada; sin que quepa entender, como erróneamente expresa la nota, que existe una posible donación en favor de una persona que después fallece, debiendo remarcarse, además en el presente caso que no existe perjuicio para tercero.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16981.pdf

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Pozuelo de Alarcón n.º 2

***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* MOTIVACIÓN**
***RECURSO GUBERNATIVO:* ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR**
***REFERENCIA CATASTRAL:* INCORPORACIÓN AL FOLIO REGISTRAL**

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se extraen los argumentos en que basa la registradora su negativa a la pretensión de incorporación de los datos de polígono y parcela y referencia catastral, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

Como ha quedado expuesto, es la calificación negativa la que debe expresar una motivación suficiente de los defectos que, a juicio del registrador, se oponen a la inscripción pretendida. Pero el informe es un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos ya que solo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título

según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción.

En cuanto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma [artículo 9.b), párrafo séptimo]. 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). Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, en el caso de este expediente, resolución emitida por la Gerencia Regional del Catastro en Madrid, en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el presente caso, la negativa de la registradora a la incorporación de los datos de polígono y parcela y referencia catastral se fundamenta en que tales datos de polígono y parcela ya se encuentran consignados en finca distinta -registral 6.511-, por lo que se requeriría consentimiento de su titular o resolución judicial al respecto. Constando asignada una referencia catastral a una finca ya inmatriculada, no es admisible, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo, que pretenda atribuirse la misma referencia a otra finca.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16982.pdf

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Alicante n.º 3

***TÍTULO INSCRIBIBLE:* LIQUIDACIÓN JUDICIAL DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL**

Uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse;

de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro.

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. En este caso no se trata de un convenio regulador, sino de un procedimiento de liquidación judicial de gananciales. Esta Dirección General ha afirmado (cfr. Resolución de 19 de julio de 2016) que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública; esta misma regla es aplicable, por la remisión legal que se efectúa según ha quedado expuesto, al caso de la liquidación judicial de gananciales.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16983.pdf

II.A.55. RESOLUCIÓN DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de San Javier n.º 1

***RECURSO GUBERNATIVO:* ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DEL RECURRENTE**
***PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL:* PRESUNCIÓN DEL ART. 38.1 LH**

Como cuestión previa, se plantea en este expediente la relativa a la falta de acreditación de la representación por el recurrente. Del presente expediente resulta que por parte del registrador no se ha efectuado tal requerimiento de subsanación, ni que por tanto el mismo haya sido desatendido por parte del recurrente, con lo que inadmitir el recurso podría provocar indefensión en el mismo. Conforme al artículo 326, párrafo primero, 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.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor de la sociedad frente a la que se ejercita el retracto por los ahora recurrentes, con la consiguiente subrogación de éstos en lugar de la referida sociedad compradora.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17469.pdf

II.A.56. RESOLUCIÓN DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Roa

***SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA:* REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN**
***INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO:* REQUISITOS**

Con arreglo al 326 del LH no puede ahora tenerse en consideración para resolver el recurso la documentación que aporta el recurrente, porque no estuvo a disposición del registrador al redactar la nota de calificación impugnada.

Comenzando por el cuarto defecto incluido en la calificación impugnada (consistente en que no se acredita el transcurso de los plazos previstos en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción), procede reiterar la doctrina sentada por este Centro Directivo en numerosas resoluciones. Esta cuestión ha sido objeto de un dilatado tratamiento por parte de esta Dirección General. En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. apartado «Vistos»), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria. Procede, por tanto, confirmar el defecto, sin que, como se ha señalado en el anterior fundamento de derecho, pueda ahora valorarse la documentación aportada con el recurso y que no fue considerada por el registrador al emitir su calificación.

Se ha de partir de la doctrina reiterada por este Centro Directivo según la cual en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria. Siguiendo esa línea marcada en las Resoluciones de esta Dirección General, la reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha recogido en el artículo 204.5.º este título inmatriculador, aunque estableciendo una serie de cautelas o requisitos complementarios. A la vista de este precepto, debe confirmarse el defecto consignado por el registrador en la nota impugnada, dado que la sentencia objeto de calificación se ha dictado en un procedimiento en el que no consta que se hayan observado todas las formalidades y garantías previstas en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Tampoco puede aceptarse la pretensión del recurrente de que la sentencia calificada sirva como título previo para acceder a la inmatriculación de las fincas a tenor de lo establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en relación con la escritura de mediación de 14 de junio de 2017. Si se quiere plantear esta posibilidad, será necesario que ambos títulos se presenten simultáneamente para que el registrador pueda calificarlos y decidir si se cumplen o no los requisitos que para esta modalidad de inmatriculación establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17470.pdf

II.A.57. RESOLUCIÓN DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Saldaña

***BASES GRÁFICA ALTERNATIVA:* REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN**

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 se septiembre de 2016, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Como señaló la Resolución de 12 de febrero de 2016, no siempre será necesario tramitar el procedimiento del 199 para la inscripción de la representación gráfica en los casos en que tal inscripción es preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. Solo en 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 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

Conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 15 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, entre otras), el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se inicia en virtud de la solicitud expresa del titular de la finca, en cumplimiento del principio de rogación. No obstante, se entiende 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.

Cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: – Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a y b, de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita; – El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; – Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda

inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b) (cfr. Resolución de 6 de febrero de 2018).

Es doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 18 de febrero de 2014) que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17471.pdf

II.A.58. RESOLUCIÓN DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Güimar

***RECURSO GUBERNATIVO:* OBJETO**
***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE**

Conforme al 326 LH el presente recurso queda circunscrito exclusivamente a la segunda de las calificaciones referidas, por ser la que ha sido impugnada, sin poder tomar en consideración las alegaciones que el recurrente expresa respecto de los defectos indicados en la primera calificación la cual, por lo demás, no fue recurrida en plazo, de suerte que una pretendida impugnación de la misma habría de ser inadmitida por extemporánea. Cabe recordar, por otra parte, que el registrador no puede tener en cuenta en su calificación asientos caducados, no vigentes, pues a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, toda vez que la finca se encuentra inscrita a nombre de un tercero distinto del cedente del dominio según el título calificado, siendo por tanto imprescindible la previa inscripción a favor del mismo mediante la nueva presentación del título del que resulta su previa adquisición una vez subsanados los defectos que eventualmente exprese el registrador.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17473.pdf

II.A.59. RESOLUCIÓN DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Roa

***RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO:* REQUISITOS**
***HERENCIA:* NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN**

Conforme al artículo 326, párrafo primero, 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.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado. La consecuencia de la falta de este requisito es incuestionable

Conforme al principio de legitimación se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

Este Centro Directivo ha admitido de forma reiterada en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010 y 7 de marzo y 15 de octubre de 2011) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. Pero en tanto no se aporte dicha documentación deberán respetarse los principios de legitimación y tracto sucesivo.

Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos. No nos encontramos ante una auténtica partición del testador, por lo que debemos concluir en que las menciones que se hacen en el testamento son las de un legado con unas normas de partición. Así pues, siendo unas «normas de la partición» no se produce ninguno de los efectos dichos antes para la partición del testador, y por consiguiente, las operaciones de partición no son complementarias sino las propias de la partición hecha por los herederos conforme los términos del artículo 1058 del Código Civil. No cabe dejar al legitimario la defensa de su derecho a expensas de unas «acciones de rescisión o resarcimiento» o la vía declarativa para reclamar derechos hereditarios y el complemento de la legítima, ejercitables tras la partición hecha y consumada, lo

que puede convertir la naturaleza de la legítima de Derecho común, que por según reiteradísima doctrina y jurisprudencia es «pars bonorum», en otra muy distinta («pars valoris»), lo que haría que el legitimario perdiese la posibilidad de exigir que sus derechos, aun cuando sean reducidos a la legítima estricta y corta, le fueran entregados con bienes de la herencia y no otros.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17474.pdf

II.A.60. RESOLUCIÓN DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Valencia n.º 10

***PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN JUDICIAL DE HERENCIA:* REQUISITOS**

Nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que el procedimiento judicial de división de herencia es un proceso de naturaleza especial por razón de su materia. Esta Dirección General, además, tiene declarado (vid. Resolución de 26 de marzo de 2014), que el procedimiento por el que se lleva a cabo la división judicial de una herencia: «(...) es un procedimiento incardinado en la jurisdicción contenciosa, no en la voluntaria (...), entendiéndose que, tras la reforma procesal del 2000, se trata de un verdadero proceso declarativo situado en la órbita de la jurisdicción contenciosa, distinto del de naturaleza voluntaria del juicio de testamentaria de la Ley de Enjuiciamiento anterior de 1881, pues estos procedimientos contemplan una situación de controversia, entre partes determinadas, que ha de ser resuelta jurisdiccionalmente, lo que los sitúa en el ámbito de la jurisdicción contenciosa y explica que la Ley de Enjuiciamiento Civil se haya ocupado de su regulación (...)». Es el decreto de aprobación del letrado de la Administración de Justicia el que pone fin al procedimiento pero, a diferencia del supuesto anterior, no es título por sí mismo para producir la alteración del contenido del Registro de la Propiedad por prever la ley procedimental su protocolización por medio de notario. Resulta por tanto del régimen legal expuesto que debe acreditarse esta circunstancia por depender de ella el conjunto de efectos que pueden derivarse, entre los cuales se encuentra, en su caso, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad.

Igual destino desestimatorio corresponde al segundo motivo pues no sólo debe constar el decreto de aprobación que fundamenta la actuación notarial sino que debe resultar su firmeza. Los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por tanto, en relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es «el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme». Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme dispone el artículo 207, apartado 2, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Como responsables de forma plena y exclusiva de la formación y custodia de los autos judiciales son los únicos funcionarios autorizados para expedir testimonio de su contenido con el fin de que se produzcan los efectos legalmente previstos. De aquí que cualquier otra copia del contenido de los autos que no sea la expedida por el letrado de la Administración de Justicia no puede producir los efectos reservados para estas en el ordenamiento jurídico por ser responsabilidad única y exclusiva de aquél trasladar, mediante testimonio, el contenido de los autos (al igual que sólo la copia autorizada por el notario autorizante produce los efectos legalmente previstos; vid. al respecto la Resolución de 17 de julio de 2017).

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17476.pdf

II.A.61. RESOLUCIÓN DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Barbate

***PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL:* RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO**
***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE**

Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). Es así mismo continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no de un título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.

Para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada, o sin la previa rectificación del Registro en cuanto a los posibles errores o inexactitudes que se hayan podido producir a través de los procedimientos legalmente previstos, en los que, a su vez, deberá garantizarse el derecho de defensa del titular registral. En el presente caso, según resulta del contenido del Registro la finca consta inscrita a favor del Estado como bien de dominio público marítimo-terrestre en virtud del correspondiente deslinde, por lo que, conforme a los citados principios registrales de legitimación y de tracto sucesivo, el recurso no puede prosperar.

En efecto, en el caso objeto de este expediente, según resulta del contenido del Registro, aprobado el deslinde por orden ministerial de 1992, incluyendo en el mismo la finca aquí debatida, practicada la citada anotación preventiva de dominio público con fecha 5 de noviembre de 2009, y habiendo transcurrido el referido plazo de un año sin que se hubieran producido las anotaciones preventivas de demanda a solicitud de los titulares registrales afectados, se solicitó

al registrador de la Propiedad mediante oficio de la Jefatura de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente) de 13 de diciembre de 2013 la conversión de la citada anotación de dominio público en inscripción de la finca a favor del Estado como bien de dominio público marítimo-terrestre, inscripción que se practicó en los términos interesados con fecha 21 de enero de 2014, constituyendo así dicho asiento, en protección y garantía del citado titular registral, un obstáculo para la inscripción del título de herencia cuya calificación es objeto de la impugnación aquí examinada, conforme a los citados principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, lo que lleva necesariamente a la confirmación de dicha calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17477.pdf

II.A.62. RESOLUCIÓN DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Marbella n.º 3

***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* INDEPENDENCIA**
***HIPOTECA:* CALIFICACIÓN DE SUS CLÁUSULAS**

El registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

Es cierto que esta Dirección General tiene declarado que el principio de especialidad o claridad del Registro es de general observancia en la inscripción de toda clase de derechos reales, pero con especial rigor en materia de hipotecas. De lo anterior se sigue la necesidad de extremar la calificación para evitar el acceso de derechos de hipoteca que impidan conocer debidamente y con la necesaria claridad su contenido. Ahora bien, siendo cierto lo anterior, es necesario poner de manifiesto que cuando la calificación entienda que de la documentación presentada a inscripción no resulte con la debida claridad los contornos o el contenido del derecho de hipoteca cuya inscripción se pretenda es preciso que se exprese con la debida precisión expresando los motivos concretos de los que se derive tal afirmación. La mera afirmación de que una cláusula es confusa no es suficiente pues deja en absoluta indeterminación el motivo en que se fundamenta impidiendo el debido ejercicio del derecho de impugnación. En el supuesto que da lugar a la presente, el registrador afirma que el carácter confuso de la cláusula impide conocer debidamente los tipos de interés a aplicar y las fechas de su pago. Sin embargo de los hechos resulta con la debida claridad la definición de los tipos de interés aplicables, tanto ordinario como de demora, así como los períodos de devengo y de pago. Si el registrador considera que esta información es insuficiente tendría que haber explicado el porqué.

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 de una valoración de esas circunstancias concurrentes

que, en consecuencia, el registrador no se encuentra en condiciones de efectuar, por lo que solo pueden ser declaradas abusivas y nulas por los tribunales de justicia; 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, es decir, siempre que no sea necesaria una ponderación de las circunstancias concurrentes en cada caso para comprobar su inclusión (lo que nos llevaría al apartado anterior); y teniendo en cuenta que siempre que el registrador rechace una cláusula ha de fundamentar adecuadamente su decisión.

En realidad el registrador no parece plantear que exista un supuesto de abusividad de una causa determinada de vencimiento anticipado sino que pueda atribuirse al acreedor, cualquiera que sea la causa invocada, la facultad de dejar «a su absoluta discreción la existencia de un supuesto de incumplimiento», por entender que en este caso se deja a su arbitrio la determinación de si concurre causa de vencimiento anticipado en contra de la previsión del artículo 1115 del Código Civil. Sin embargo tampoco en este caso puede sostenerse la calificación por cuanto, con independencia de que la redacción de la cláusula en cuestión no es la más afortunada, lo cierto es que siempre que existe facultad unilateral de resolución, cualquiera que sea la causa, el acreedor afirma unilateralmente su concurrencia. Precisamente por este motivo la acción de ejecución directa debe basarse en una demanda en la que, junto al título ejecutivo han de acompañarse los demás documentos en que se fundamente.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17478.pdf

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Santiago de Compostela n.º 1

***PROCEDIMIENTO ART. 199 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y LA POSIBLE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 se septiembre de 2016, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Como señaló la Resolución de 12 de febrero de 2016, no siempre será necesario tramitar el procedimiento del 199 para la inscripción de la representación gráfica en los casos en que tal inscripción es preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. Solo en 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 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. as dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

En el supuesto de este expediente, el problema estriba en que habiéndose tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, dos de los titulares colindantes formularon oposición. E n el presente caso, al tratarse de una representación gráfica alternativa, y a diferencia de otros supuestos resueltos anteriormente por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 10 y 21 de noviembre de 2017), no existe identidad de la finca inscrita con la parcela catastral, por lo que no se respeta la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de concentración parcelaria y las fincas registrales (cfr. artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y Resolución de 20 de abril de 2017). Además de que la consideración a la perimetría y medición resultante de los planos de concentración, según se expresa en la calificación, justifican sobradamente las dudas de la registradora.

De la nota de calificación resulta que durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron notificados el Concello de Boqueixón, la Consellería de Medio Rural y la Axencia Galega de Desenvolvemento Rural. Es evidente que la Administración ha sido notificada y ha tenido posibilidad de intervenir en el procedimiento y formular las alegaciones que hubiera tenido por conveniente, sin que ésta se haya pronunciado de un modo negativo a la inscripción de la representación gráfica alternativa presentada, habiendo concedido expresamente licencia de segregación y agregación simultánea recogiendo las nuevas superficies consignadas en el título, por lo que las dudas de la registradora en este punto no deben tomarse en consideración.

Y en cuanto a la exigencia, con carácter preceptivo o, al menos conveniente, de que todas las alegaciones vengan acompañadas de una representación gráfica que sirva para sustentar lo afirmado en ellas, esta Dirección General ya ha puesto de relieve la conveniencia de que las mismas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/22/pdfs/BOE-A-2018-17633.pdf

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Vilalba

MONTES VECINALES EN MANO COMÚN: INMATRICULACIÓN *TÍTULO INSCRIBIBLE:* FOTOCOPIAS COMPULSADAS

Como ha entendido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 30 de septiembre de 1958, 17 de marzo de 1959, 10 de marzo de 1962, 1 de febrero de 1967, 18 de noviembre de 1996 y 17 de octubre de 2006), los montes vecinales en mano común, tan frecuentes en Galicia y cuya vida jurídica se desarrolló en el exclusivo campo del derecho consuetudinario, fijado por la jurisprudencia, constituyen un caso de comunidad germánica, ya que la titularidad y aprovechamiento de los mismos corresponden a los vecinos de las respectivas demarcaciones territoriales, siendo inalienables, indivisibles e imprescriptibles, y sin atribución de su titularidad a los municipios o a otros entes locales. Esta peculiar titularidad de los montes vecinales en mano común ha sido consagrada por la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia. Como ha expresado el Tribunal Supremo, la titularidad corresponde a los vecinos de la parroquia o lugar al que esté adscrito el monte, "vecinos de una parroquia determinada constituida en auténtica comunidad en mancomún al margen por completo de su entidad eclesiástica o civil" (Sentencia de 5 de junio de 1965), de suerte que el concepto "parroquia" –que tiene como antecedente de unidad territorial y de explotación la "villa"– debe tomarse, a estos efectos, como grupo social característico y diferenciado».

Para tener la consideración de tal, el monte vecinal requiere de un acto expreso de clasificación, dictado por el Jurado Provincial correspondiente (artículo 9 de la Ley del Parlamento de Galicia número 13/1989, de 10 octubre, de montes vecinales en mano común), a través del procedimiento legalmente previsto. La resolución firme de clasificación de un terreno como monte vecinal en mano común habrá de contener los requisitos necesarios para su inmatriculación en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y su Reglamento, y vendrá acompañada de planimetría suficiente que permita la identificación del monte.

En consecuencia, el título inmatriculador para lograr la inscripción primera de un monte vecinal en mano común en el Registro de la Propiedad, viene constituido por la resolución firme de clasificación dictada por el Jurado Provincial correspondiente. Por lo tanto, y a la vista de ello, no puede entenderse que la instancia privada suscrita por el presidente del Monte Vecinal en Mano Común constituya título inmatriculador alguno, máxime cuando lo solicitado en la misma no es la inmatriculación del monte vecinal, sino de once fincas que se corresponden con once parcelas catastrales, por mucho que su titularidad catastral corresponda al mismo.

Sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación vigente a la fecha de otorgamiento del título, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas, la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior. Debe, en consecuencia, confirmarse la calificación de la registradora por cuanto de la documentación aportada no resulta una descripción del monte «Barrazoso- Fregavella», comprensiva de su superficie y linderos, máxime tras la resolución estimatoria de los recursos de reposición presentados que excluían de la clasificación los montes de «Cañotal», «Corva» y «Peteira».

En cuanto al defecto señalado por la registradora consistente en la falta de concreción de la parroquia de situación de las fincas, resulta evidente, del examen de la documentación obrante en el expediente, tras la exclusión de la clasificación como monte vecinal de los de «Cañotal», «Corva» y «Peteira», que el monte vecinal «Barrazoso-Fragavella» está situado exclusivamente en la parroquia de Ladra, debiendo estimarse el recurso en cuanto a este concreto defecto.

Siguiendo el criterio de esta Dirección General mantenido en las Resoluciones de 9 de febrero y 29 de junio de 2017, aunque los documentos protocolizados no son originales, sino copias compulsadas, no cabe negar autenticidad a dicha copia. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone en su artículo 27 que «cada Administración Pública determinará los órganos que tengan atribuidas las competencias de expedición de copias auténticas de los documentos públicos administrativos o privados», que «la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales podrán realizar copias auténticas mediante funcionario habilitado o mediante actuación administrativa automatizada» y que «las copias auténticas realizadas por una Administración Pública tendrán validez en las restantes Administraciones». En el presente caso, las copias protocolizadas constan diligenciadas con un sello oficial y la firma de un funcionario público que certifica en fecha determinada la correspondencia de la copia con su original. Por lo tanto, y no habiéndose cuestionado en la nota de calificación la competencia y facultades de dicho funcionario para extender tales diligencias, dichas copias protocolizadas en la escritura han de ser reputadas como copias auténticas de su original.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/27/pdfs/BOE-A-2018-17830.pdf

II.B.
Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Condición resolutoria: **La cancelación de cargas posteriores requiere consignación de las cantidades que han de ser devueltas**

Condición resolutoria: **Los titulares de cargas posteriores deben intervenir en el procedimiento de resolución**

Se trata de un mandamiento judicial en ejecución de sentencia dictada en procedimiento ordinario, por la que se declaró resuelta una compraventa sujeta a condición resolutoria expresa. El registrador se opone a la inscripción por apreciar dos defectos:

–No se acredita la consignación de las cantidades que los actores han sido condenados a restituir a la parte compradora demandada (art. 175.6 RH). La Dirección confirma la doctrina de otras muchas resoluciones anteriores sobre condición resolutoria o sobre ejercicio de la opción de compra (ver, por ejemplo, R. 28.07.2016): la consignación «no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una clausula mediante la que se haya estipulado que, para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el art. 1154 C.c. (R. 29.12.1982, R. 16.09.1987, R. 19.01.1988, R. 04.02.1988 y R. 28.03.2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (R. 19.07.1994)»; más aún cuando en el caso concreto el juez determina la cantidad exacta que el vendedor debe devolver.

–No resulta que el titular de la anotación de embargo cuya cancelación se ordena haya sido citado en el procedimiento «para alegar a que lo que su derecho convenga respecto del cumplimiento de todos los requisitos de la resolución». Señala la Dirección que el registrador está obligado a controlar los obstáculos que pudieran surgir del Registro (arts. 18 LH y 100 RH); y, «para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución–, es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado» (art. 20 LH); ciertamente, estaba inscrita la condición resolutoria, pero «una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva».

R. 10.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Estepona-1) (BOE 05.11.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/05/pdfs/BOE-A-2018-15115.pdf

Por lo que respecta a la necesaria intervención en el procedimiento del titular de la anotación de embargo, la Dirección aclara que «no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (vid. S. 18.09.1996); pero, como ha señalado la doctrina más autorizada, estos terceros, por ser afectados de forma refleja o

mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. art. 42.1 LH)».

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo:* La conversión del embargo preventivo en ejecutivo funciona como la conversión de la anotación de suspensión**

***Anotación preventiva de embargo:* Es defecto no respetar la adjudicación el límite del 25 % del RD. 1415/2004**

***Anotación preventiva de embargo:* A la adjudicación debe acompañarse el mandamiento de cancelación**

Se trata de «una certificación administrativa de adjudicación directa de determinado bien inmueble en procedimiento de apremio seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social y la cancelación de la inscripción de hipoteca posterior a la anotación preventiva de embargo de la que deriva dicha adjudicación». El registrador señala dos defectos:

–El incumplimiento del límite mínimo del precio de adjudicación directa del 25 % del valor de tasación (art. 123 bis.4 RD. 1415/11.06.2004, Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social). La Dirección lo confirma, reiterando su doctrina sobre calificación registral de documentos administrativos (R. 30.11.2016 y R. 02.04.2018), que se extiende, entre otros extremos, a los trámites del procedimiento (art. 99 RH); y si el límite en la adjudicación no se respeta, «no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación»; y ese control de legalidad «no queda excluido por el hecho de que concurra en el expediente administrativo el informe favorable del organismo afectado, ya que tal informe está sometido igualmente a la calificación registral»; ni para calcular el límite cabe deducir el importe de una hipoteca posterior que, precisamente por ser posterior, quedará purgada en la ejecución (aunque la anotación sea posterior, procede de una conversión de anterior embargo preventivo en embargo definitivo, y «si bien no estamos ante una primera anotación de suspensión, sí puede aplicarse analógicamente el mecanismo de conversión de estas últimas que regula la legislación hipotecaria, a fin de recoger correctamente el tránsito del embargo preventivo al embargo ejecutivo o al embargo definitivo manteniendo la prioridad ganada por la toma de razón en el Registro del primero».

–La falta de inclusión, en el mandamiento de cancelación de cargas y gravámenes posteriores, de la hipoteca posterior al embargo que se ejecuta. También se confirma, puesto que, según el art. 122.1 RD. 1415/2004, la Tesorería no solo debe expedir el certificado de la adjudicación, sino también el mandamiento de cancelación del embargo y de las cargas posteriores (aunque en este caso se haya tomado erróneamente la hipoteca como carga anterior y preferente).

R. 10.10.2018 (Grupo Gallego San Martiño, S.L., contra Registro de la Propiedad de Ourense-3) (BOE 05.11.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/05/pdfs/BOE-A-2018-15116.pdf

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Arrendamiento financiero:* La resolución judicial del «leasing» no afecta a terceros posteriores que no han sido parte**

***Cancelación:* Puede cancelarse la inscripción de un derecho real sin cancelar las cargas que lo graven**

Se plantea la posibilidad de «cancelación de una inscripción de arrendamiento financiero en virtud del testimonio de un decreto judicial dictado en un procedimiento de desahucio dirigido exclusivamente contra el arrendatario, cuando el derecho de arrendamiento se encuentra gravado con dos anotaciones de embargo». La registradora objeta que no es posible la cancelación del arrendamiento financiero porque los titulares de los embargos anotados no han sido parte en el procedimiento de desahucio, pero hace constar por nota al margen la referencia al decreto judicial que declara la resolución del «leasing». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (cita las R. 15.06.1998, R. 02.07.1999 y R. 08.02.2000): Por una parte, «debe concluirse en la imposibilidad de acceder a la cancelación de asientos posteriores al del demandado y condenado en virtud de una sentencia dictada en procedimiento seguido exclusivamente frente a éste y no condicionados por la anotación preventiva de la demanda»; invoca para ello los principios de salvaguarda por los Tribunales de los asientos del Registro (art. 1 LH), de que los efectos de las sentencias se concretan a las partes litigantes (art. 1252 C.c.), y de la protección jurisdiccional de los derechos (art. 24 C.E.), de la que es manifestación el principio registral de tracto sucesivo (art. 20 LH). Por otra, ningún obstáculo existe para la constatación registral la cancelación del derecho cuya resolución se ha declarado (art. 82 LH), con lo que se evitará que puedan acceder al Registro eventuales actos dispositivos realizados por o en nombre del titular de un derecho ya extinguido.

R. 11.10.2018 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 05.11.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/05/pdfs/BOE-A-2018-15117.pdf

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Hipoteca:* Ejecución: Se extingue el arrendamiento urbano para uso distinto del de vivienda si no está inscrito antes que la hipoteca**

***Hipoteca:* Ejecución: En la adjudicación al acreedor por todos los conceptos debidos no puede quedar deuda pendiente**

Se trata del testimonio de un decreto de adjudicación y consiguiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados:

–En cuanto a la notificación al arrendatario, repasa la doctrina anterior sobre notificación al arrendatario, con cita de la R. 14.09.2018; pero en este caso se trataba de un arrendamiento urbano para uso distinto de vivienda: «al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución hipotecaria, a menos que dicho arrendamiento cons-

tase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. art. 29 LAU); por tanto, salvo que se hubiese inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca, la ejecución de esta determinará la extinción del derecho del arrendador y, en consecuencia, del propio contrato de arrendamiento, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto; extinguido el arrendamiento y el derecho de retracto, deja de ser necesario realizar la declaración a que alude el art. 25 LAU».

–En el decreto se adjudican las fincas. ante la ausencia de postores y de conformidad con el art. 671 LEC, «por todos los conceptos debidos», pero se hace constar que «queda una deuda pendiente después de la adjudicación...». Dice la Dirección que «no es posible que el ejecutante haya solicitado la adjudicación 'por la cantidad que se le deba por todos los conceptos' y, aun así, se certifique de la existencia de cantidades pendientes de pago», por lo que resulta necesario que se aclare en ese aspecto el decreto de adjudicación; y explica que «la expresión *la cantidad que se le deba por todos los conceptos* utilizada por este art. 671 LEC está referida a la total cantidad adeudada al ejecutante; de esta forma, si el acreedor opta por esta alternativa, el deudor ejecutado perderá la propiedad de la finca, pero su deuda quedará totalmente extinguida; naturalmente, si existen terceros con derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, habrá que analizar si lo reclamado por el acreedor por los diferentes conceptos de deuda excede o no de los respectivos límites de responsabilidad hipotecaria; si se sobrepasa ese límite, el exceso deberá el acreedor depositarlo a disposición de los titulares de esos derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, en los términos que prevé el art. 692 LEC» (ninguna de las finca era vivienda habitual del deudor).

R. 11.10.2018 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 1) (BOE 05.11.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/05/pdfs/BOE-A-2018-15118.pdf

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Inmatriculación:* Improcedencia por invasión de carretera de dominio público**

Solicitada una inmatriculación conforme al art. 205 LH, la registradora entiende que la finca está ocupada por carretera y solicita informe sobre ello al Servicio Administrativo de Carreteras y Paisaje del Cabildo Insular de Tenerife; al no recibir informe, pero conservando dudas sobre la invasión de la carretera (según la certificación catastral descriptiva y gráfica que se inserta en el documento y la consulta realizada por la registradora a la Oficina Virtual del Catastro), califica negativamente; con posterioridad se recibe el informe sobre improcedencia de la inmatriculación «en el tramo colindante con la parcela de referencia». La Dirección confirma la calificación registral y dice que, «si bien es cierto que las dudas de la registradora no fueron inicialmente ratificadas de forma expresa por la Administración autonómica mediante la emisión en plazo del informe [...], no cabe atribuir a este hecho el alcance que pretenden los recurrentes, quienes invocan a su favor una suerte de resolución presunta favorable por la vía del silencio administrativo»; la técnica del silencio no rige en materia de nulidad o validez civil de los actos o contratos sujetos al Derecho privado (vid. R. 27.06.2018), además de que el art. 24 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, excluye el sentido favorable del silencio en los casos exceptuados por una norma de rango legal, que en este caso sería el art.

205.4 LH, que dispone la denegación de la inmatriculación *si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público.*

R. 11.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 05.11.2018). (5)

La Dirección vuelve a insistir en la protección registral del dominio público en la inmatriculación de fincas que puedan colisionar con él, puesta de manifiesto no solo en las legislaciones especiales como costas, montes, carreteras, suelo, sino también en la propia Ley Hipotecaria (ver arts. 9, 199, 203 y 205 LH). A la vez que recuerda «la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. arts. 36 y 83 y disp. trans. 5 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible...».

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/05/pdfs/BOE-A-2018-15119.pdf

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Transacción:* No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones: ver especialmente la R. 19.07.2016. En este caso se trataba de un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial en la que se acordaba la cancelación de una inscripción de dominio y la inscripción de la finca a favor de otras personas; no constaba que los titulares registrales hubieran prestado su consentimiento a la cancelación en escritura pública.

R. 22.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón) (BOE 16.11.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15638.pdf

Además de la resolución citada debe verse la R. 20.07.2018, sobre una posible colisión de la doctrina de la Dirección con algunas sentencias más recientes.

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Descripción de la finca:* No es aplicable el procedimiento del art. 199 LH cuando se trata de fijar la titularidad**

«Constituye el objeto de este recurso decidir si procede inscribir la rectificación de un lindero registral para hacer constar la existencia de un patio comunal. El registrador opone como defecto la falta de concordancia de la rectificación pretendida con la realidad física que

resulta de la cartografía catastral». La Dirección reitera su doctrina sobre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas (ver R. 17.11.2015); pero en este caso «la pretensión del recurrente tiene por objeto únicamente fijar la titularidad comunal de un patio colindante, y no lograr la correcta delimitación de su finca, poniendo de manifiesto dudas el registrador por no existir correspondencia con la situación que resulta de la cartografía catastral; [...] lo procedente es tramitar el correspondiente procedimiento para la rectificación de descripción en el que dichos colindantes tengan la oportuna intervención, sin perjuicio de que sea en el procedimiento judicial correspondiente donde deba ventilarse la cuestión sobre la titularidad»

R. 22.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gérgal) (BOE 16.11.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15639.pdf

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Mediador concursal:* El nombramiento no priva al deudor de sus facultades dispositivas**

Nombrado mediador concursal a solicitud de una persona física, esta otorga dación en pago de una finca en favor del acreedor hipotecario. La registradora entiende que, anotada la designación de mediador concursal, la deudora ha perdido la libre disposición de sus bienes. La Dirección explica que el cap. V L. 14/27.09.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, prevé en nombramiento de mediador concursal para impulsar un acuerdo extrajudicial entre el deudor y sus acreedores que evite la declaración de concurso; si no se logra el acuerdo, se cierra el expediente y el mediador debe solicitar la declaración de concurso; pero la sustanciación del procedimiento no impide al deudor continuar con su actividad laboral, empresarial o profesional; y, si bien *desde la presentación de la solicitud, el deudor se abstendrá de realizar cualquier acto de administración y disposición que exceda los actos u operaciones propias del giro o tráfico de su actividad* (arts. 235 y ss. L. 22/09.07.2003, Concursal), de esto no puede derivarse una privación de la facultad dispositiva del deudor: «de resolverse en concurso la situación del deudor, corresponderá al juez valorar la conducta del deudor anterior a su declaración (art. 164 L. 22/2003), como corresponderá al juez pronunciarse, en su caso, sobre la eventual reintegración a la masa del bien que haya sido objeto de disposición (art. 71 L. 22/2003)».

R. 22.10.2018 (Banco de Sabadell, S.A., contra Registro de la Propiedad de Majadahonda-1) (BOE 16.11.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15640.pdf

Nada habría que objetar a esta doctrina si el deudor se dedicase empresarial o profesionalmente al tráfico inmobiliario y pudiera entenderse que la transmisión de una finca forma parte del *giro o tráfico de su actividad;* pero si no es así, parece que con la transmisión de un inmueble está incumpliendo la prohibición del art. 235 L. 22/2003; y dejar la apreciación de ese incumplimiento a una posterior decisión judicial de sus consecuencias supone un peligroso acceso al Registro, con apariencia de perfección, de un acto claudicante.

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Mediador concursal:* El expediente de mediador concursal debe comunicarse por el notario por remisión de copia del acta**

Se debate cuál debe ser el título que el notario remita al Registro de la Propiedad para que se tome anotación preventiva de haberse iniciado el procedimiento de designación de mediador concursal para alcanzar un acuerdo extrajudicial de pagos entre el titular registral y sus acreedores (art. 233.3 L. 22/09.07.2003, Concursal). Según ese precepto, *una vez que el mediador concursal acepte el cargo, el registrador mercantil, el notario o la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación dará cuenta del hecho por certificación o copia remitidas a los registros públicos de bienes competentes para su constancia por anotación preventiva en la correspondiente hoja registral;* y según la Dirección «la disyuntiva entre certificación o copia se predica, no de cualquiera de las autoridades competentes, sino respecto de los registradores mercantiles por un lado y de los notarios por otro; de este modo los registradores y Cámaras Oficiales remitirán a los registros competentes certificación del expediente comprensiva de los particulares necesarios para la práctica de la anotación preventiva y el notario remitirá copia autorizada del acta de designación del mediador concursal comprensiva de las diligencias hasta ese momento practicadas» (lo que se había remitido era comunicación de haberse iniciado el procedimiento).

R. 22.10.2018 (Notario Vicente-Javier Cobo Gallego contra Registro de la Propiedad de Ciudad Real - 2) (BOE 16.11.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15641.pdf

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Hipoteca:* Ejecución: Comprende las fincas agrupadas posteriormente si se pactó así**

Una finca hipotecada con pacto de extensión de la hipoteca a a todo cuanto comprenden los arts. 109 y 110 LH, se agrupó después con otras; ahora se ejecuta la hipoteca sobre la totalidad de la finca resultante de la agrupación, y llega al Registro el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación. La registradora señala como defecto que «la ejecución hipotecaria debe tener por objeto la finca inicialmente hipotecada», lo que «requerirá la previa cancelación de los asientos originados por la agrupación o, al menos, la desagrupación». Pero dice la Dirección que «es válido y eficaz un pacto por el cual acreedor e hipotecante acuerdan la exclusión de las excepciones legales, de modo que la hipoteca también se extienda a accesiones como las agregaciones de terrenos o las nuevas edificaciones, que el art. 110.1 LH, en principio dispone –pero no impone– como excluidos»; y que «la objeción expresada por la registradora estaría fundada si la hipoteca sujetara únicamente la finca primera hipotecada, pero como consecuencia de la extensión paccionada de la hipoteca a la finca que se ha formado por agrupación, no cabe sino admitir que la ejecución hipotecaria tenga por objeto esta finca».

R. 24.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 1) (BOE 16.11.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15642.pdf

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.07.2016, R. 15.09.2016, R. 04.09.2018, R. 13.09.2018). En este caso el recurso solicitaba «dejar sin efecto determinadas anotaciones preventivas de embargo que gravaban las fincas resultantes de una división, por arrastre de la matriz».

R. 24.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-8) (BOE 16.11.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15643.pdf

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE 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 resoluciones (ver, por ejemplo, R. 03.09.2011). En este caso se trataba de la adjudicación mediante un convenio regulador, aprobado por sentencia firme de una finca inscrita por mitades indivisas a nombre de ambos propietarios por haberla comprado y adquirido en estado de solteros.

R. 24.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 8) (BOE 16.11.2018). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15644.pdf

Debe contrastarse este caso con el muy similar de la R. 11.04.2012, en el que se admitió la adjudicación a un cónyuge, en el convenio, de la vivienda familiar; la diferencia es que entonces se trataba de una vivienda ganancial y ahora se trata de una perteneciente a los cónyuges por sendas mitades indivisas privativas.

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Concurso de acreedores:* Autorización para la venta directa de bienes del concursado**

Una sociedad en liquidación, representada por el administrador concursal, vende a otra un inmueble, de acuerdo con el plan de liquidación aprobado judicialmente; si bien en este se establecía una primera fase de venta directa y, por fallo de esta, una segunda fase de venta en subasta, la venta directa se hizo ya transcurrida la primera fase; resulta de una providencia judicial que se dio traslado a las partes del propósito de venta directa y ninguna hizo alegaciones. El registrador

entiende que «no es suficiente una providencia judicial manifestando la falta de alegaciones de las partes, sin que autorice expresamente la venta». Pero dice la Dirección que de la providencia judicial resulta que «concurre tanto la implícita conformidad de los acreedores personados en el concurso de acreedores a la venta documentada en la escritura objeto de calificación –a la que no consta que hayan objetado–, como la conformidad de la juez al sistema seguido para la enajenación del inmueble».

R. 24.10.2018 (Notario Jaime Recarte Casanova contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 16.11.2018). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/16/pdfs/BOE-A-2018-15645.pdf

La Dirección no cuestiona la forma de la resolución judicial, porque, si bien «la simple providencia judicial no es una resolución equiparable al auto judicial», no obstante «aquella resolución no es desconocida respecto de la venta de inmuebles en la Ley de Enjuiciamiento Civil –vid. art. 803.3 LEC–».

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Hipoteca:* Hipoteca cambiaria: La cancelación en procedimiento judicial requiere inutilización de las letras**

***Hipoteca:* Hipoteca cambiaria: La cancelación en procedimiento judicial no requiere inutilización de las letras si se demanda a los tenedores**

Una sentencia declara la nulidad de un reconocimiento de deuda, de las letras de cambio emitidas en el reconocimiento y de la hipoteca constituida en garantía de la letras. «El registrador suspende la cancelación de la hipoteca ordenada por no acreditarse la inutilización de las letras de cambio garantizadas por la hipoteca». La Dirección recuerda que «el endoso de la letra comporta la transmisión de la titularidad del crédito hipotecario» (cfr. arts. 149 y 150 LH, R. 07.06.1988 y R. 06.08.2014); y, si el art. 82 LH exige para la cancelación el consentimiento del titular del derecho, en las hipotecas cambiarias el acreedor queda determinado por el hecho de ser tenedor legítimo de las cambiales, que es de difícil localización, y por eso el art. 211 RH dice que «se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del secretario judicial». Pero también dice que en este caso «concurre una circunstancia determinante que conduce a la estimación del recurso: el procedimiento se ha dirigido, no solo contra el primer tenedor de las letras, sino también contra los desconocidos endosatarios y tenedores legítimos de las mismas; por tanto, la relación procesal ha sido correctamente entablada».

R. 24.10.2018 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Pola de Laviana) (BOE 19.11.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15762.pdf

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Condición resolutoria:* Cancelación: En garantía de obligaciones de hacer no se aplica el art. 82.5 LH sino el 210.1.8 LH**

La registradora deniega la cancelación de una condición resolutoria en garantía de una obligación de hacer (concluir unas obras), por no haber transcurrido el plazo de 40 años desde la inscripción como exige el art. 210.1.8 LH. El recurrente invoca la aplicación analógica del art. 82.5 LH, que solo exige el plazo de prescripción de la acción. La Dirección distingue entre la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de compraventas y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación (ambos supuestos regulados en el art. 82.5 LH) y la cancelación de asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, que es un plazo de caducidad (opción, retroventa, retracto convencional, es decir, derechos de modificación jurídica), regulado en el art. 177 RH: el art. 82.5 LH tiene su fundamento en la figura de la prescripción, mientras que el art. 210 LH más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos; el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro, mientras que el art. 210.8 LH presupone que no conste; por lo que concluye que «ni el art. 82.5 LH ni el art. 177 RH son aplicables a las condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas a la del pago del precio», y desestima el recurso.

R. 25.10.2018 (Resqueta, S.L., contra Registro de la Propiedad de Manzanares) (BOE 19.11.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15763.pdf

He aquí los dos preceptos cuya aplicación se debate:

Art. 82.5 LH: *A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.*

Art. 210.1.8.2 LH: *Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.*

Además de esas esenciales diferencias, la Dirección señala otra que no influye en el resultado del recurso: «El art. 82.5 LH limita la legitimación para pedir la cancelación al *titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada,* mientras que el art. 210 LH legitima a *cualquier interesado».*

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Herencia:* La finca ganancial no puede adjudicarse en la herencia de un cónyuge sin previa liquidación**

***Herencia:* Deben aportarse los datos personales de los herederos y los documentos complementarios**

Se trata de un testimonio de sentencia firme por la que se declara la titularidad de una finca en pro indiviso y por partes iguales a favor de cinco hermanos, en cuanto herederos de su madre, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de su esposo; la finca está inscrita a nombre de los padres de la causante, casados en régimen de gananciales. La Dirección, tras reiterar su doctrina sobre calificación registral del documento judicial, confirma los defectos señalados por la registradora: 1. Al constar inscrita la finca a favor de dos cónyuges sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal, no puede practicarse la inscripción sin la previa liquidación de la sociedad de gananciales (art. 20 LH). 2. No se aporta como documento complementario el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (arts. 76 y ss. RH). 3. No se concreta qué parte de la finca se adjudica en pleno dominio, cuál en nuda propiedad, y cuál en usufructo vitalicio (arts. 51.6 y 54 RH; ver también R. 07.03.2011). 4. No constan las circunstancias personales de NIF, domicilio y estado civil de los adjudicatarios (art. 51.9 RH). 5. No se acredita fehacientemente la acumulación del procedimiento de la herencia del esposo titular al de la esposa.

R. 25.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 19.11.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15764.pdf

Sobre calificación negativa de documentos judiciales puede verse un resumen de la doctrina de la Dirección en comentario a la R. 08.09.2017.

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Reanudación del tracto sucesivo:* Notificaciones en el expediente del art. 206 LH**

***Usucapión:* No puede declararse por la Administración por el expediente del art. 206 LH**

Se trata de una certificación administrativa para la reanudación del tracto sucesivo, que declara justificado el dominio de una finca a favor del Ayuntamiento. Se plantea en primer lugar si es posible declarar por este procedimiento la adquisición del dominio por usucapión; y a ese respecto la Dirección entiende que sería una facultad «exorbitante» de las Administraciones públicas, pues la propia Administración titular del bien sería la que realizaría la valoración sobre la concurrencia de los requisitos legales exigidos para la consumación de la usucapión; por tanto, reitera la doctrina anterior, que atribuye al conocimiento de los tribunales la apreciación sobre la concurrencia de dichos requisitos, con un pronunciamiento judicial en cuanto al fondo y dictado en un procedimiento en que se garantice el principio contradictorio y el derecho de defensa del posible perjudicado (ver R. 28.05.2015). No obstante, al margen de la usucapión, el

título alegado por el Ayuntamiento es la reversión de una concesión administrativa que implicaba transmisión final del dominio, y falta el título material (supuestamente sucesorio) a favor de los sucesores en la titularidad de la concesión; el registrador debe calificar la correcta citación a titulares registrales en el expediente, no solo por las reglas generales de los arts. 20 LH y 24 C.E., sino por los más especiales arts. 206.4 LH y 37.3 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; y la Dirección considera correctas las notificaciones realizadas conforme al último artículo citado, comunicaciones postales a los herederos de los titulares registrales, y, al resultar infructuosas, en el BOE, sin que nadie compareciera ni hiciera alegaciones; y entiende que es ese el precepto aplicable, sin que quepa la aplicación analógica de las notificaciones del art. 208 LH (expediente notarial de reanudación del tracto sucesivo).

R. 25.10.2018 (Ayuntamiento de Madrid contra Registro de la Propiedad de Madrid-3) (BOE 19.11.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15765.pdf

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Principio de tracto sucesivo: **En la inscripción de la fusión**

Sociedad limitada: **Fusión: Debe inscribirse previamente a los actos otorgados por la absorbente sobre bienes de la absorbida**

División y segregación: **La nulidad del plan urbanístico no obsta a la subsistencia de la licencia otorgada**

División y segregación: **Concepto de la identidad de la finca con la resultante de la licencia**

Se trata de una escritura de segregación y agrupación de fincas. La Dirección examina los defectos señalados por el registrador:

a) «No constar inscrita las fincas a favor de la mercantil interviniente en el título, sino a favor de otra sociedad que fue absorbida por aquélla». el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) impone la previa inscripción de la fusión; «la mera reseña efectuada en el título acerca de la existencia de una previa operación de fusión, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, que ha provocado el traspaso de la titularidad dominical de la finca, no puede admitirse como título hábil a los efectos de lograr la inscripción de esta transmisión».

b) La licencia para las operaciones no es válida, pues el plan urbanístico que sirvió de base para su concesión fue anulado por sentencia del Tribunal Supremo. La Dirección replica con la doctrina que ya se expresó en R. 19.04.2018, de subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la disposición general declarada nula (ver sentencias de la sala 3.ª, S. 17.06.2009, S. 19.06.2013, S. 02.06.2016 y S. 06.09.2016, o la de la sala 1.ª, S. 19.06.2009, con la «doctrina del acto separado»; también la S.TC 111/09.06.2016, sobre la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de una disposición, que habrá de producir efectos ex nunc; en ese sentido también la R. 21.04.2015).

c) No se describe la parcela objeto de cesión para viales. Esa descripción es obligada por los arts. 9 LH y 51 RH; y la aportación de una representación gráfica no exime de expresar la descripción literaria (ver, por ejemplo, R. 04.12.2013).

d) Falta de coincidencia de la descripción resultante de las certificaciones catastrales con la descripción expresada en la licencia. La Dirección reitera la doctrina de la R. 08.06.2016, en

el sentido de que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. arts. 203 y 205 LH); en este caso, de los datos descriptivos de las fincas según el título y según la licencia «resulta la correspondencia de las fincas con las representaciones gráficas catastrales aportadas, en los términos previstos en el art. 9.b LH, pues las diferencias de superficie no sólo no exceden el 10%, sino que además son de muy escasa entidad y no existen dudas de que la ordenación de los terrenos respeta los términos de la licencia; [...] será una vez tramitado el procedimiento correspondiente para la inscripción de la representación gráfica cuando, tras la intervención en el mismo de los colindantes y de la Administración Pública que pudieran verse afectados, el registrador podrá, a la vista de lo actuado, determinar si procede la inscripción por no concurrir dichas circunstancias; [...] y todo ello sin perjuicio de que, conforme al art. 9.b.7 LH, al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que consta en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos».

R. 25.10.2018 (Proyectos y Obras Arcasan, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Llanes) (BOE 19.11.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15766.pdf

Sobre el tracto abreviado de la fusión más el acto realizado por el sociedad fusionada, ver el caso que admitió la R. 28.09.2001, en el que se acompañaba una escritura de cancelación el testimonio de los particulares de la fusión por absorción.

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Obra nueva:* Identidad entre la finca registral y aquella a que se refiere la licencia**

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva en construcción a la que el registrador opone dudas de coincidencia de la finca objeto de la misma con la referida en la licencia, basadas en que la licencia identifica la finca únicamente con la calle y número de policía, y este último no consta en los asientos registrales. La Dirección destaca que «la licencia municipal cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente» (cfr. R. 12.11.2013 y R. 29.09.2017) y que «las licencias urbanísticas deben contener una descripción suficiente de la finca al objeto de que no existan dudas de la finca registral a la que se refieren»; pero también que «las diferencias e imprecisiones en la descripción de los inmuebles no deben servir para cuestionar la falta de identidad entre las fincas si, comparadas las descripciones en la licencia y en el Registro, no existe duda sobre que ambas se refieren a la misma finca (vid. la R. 21.03.2001)»; y eso es lo que entiende en el caso concreto, en que, más que discrepancia en el número de demarcación, lo que ocurre es que este no consta en el Registro, aunque sí resulta coincidente con el informe técnico incorporado.

R. 26.10.2018 (Notario Luis-Alberto Lorente Villar contra Registro de la Propiedad de Sueca) (BOE 19.11.2018). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15768.pdf

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Hipoteca:* Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50 % del valor de tasación**

***Calificación registral:* El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento hipotecario**

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 20.09.2017, R. 16.02.2018 (en estas, para la anotación preventiva de embargo), R. 20.04.2018 y R. 06.09.2018 (para la hipoteca), en interpretación del art. 671 LEC de forma conjunta con el art. 651 LEC.

R. 26.10.2018 (Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 2) (BOE 19.11.2018). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15769.pdf

Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje sube al 70 %.

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Concurso de acreedores:* El registrador debe comprobar el Registro Público Concursal**

***Concurso de acreedores:* La declaración de concurso y su régimen son eficaces desde la fecha del auto**

***Concurso de acreedores:* La eficacia de la declaración de concurso no se sujeta al principio de prioridad del art. 17 LH**

Se trata de una compraventa a la que el registrador objeta que, consultado el Registro Público Concursal, resulta que la vendedora se encontraba en situación de concurso voluntario y con sus facultades de administración y disposición intervenidas por la administración concursal con anterioridad a la escritura de compraventa. La Dirección reitera la obligación de los registradores de consultar el Registro Público Concursal (ver, por ejemplo, R. 04.06.2018), y dice que «es doctrina consolidada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (R. 26.01.2012, R. 16.02.2012, R. 04.05.2012, R. 20.09.2013 y R. 04.07.2018), 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 en cuanto a la ejecución judicial o administrativa sobre los mismos, obligando al registrador a calificar los actos cuya inscripción se solicite a la luz de tal situación, teniendo siempre en cuenta las fechas del auto de declaración del concurso y la del acto cuya inscripción se solicita, sin que se produzca el conflicto de prioridad que resuelve el art. 17 LH. Así, el régimen de intervención o suspensión de las facultades del concursado no nace con la inscripción o anotación del auto, sino que es eficaz desde la fecha del auto de declaración del concurso, *que producirá sus efectos de inmediato (…) y será ejecutivo, aunque no sea firme* (art. 21.2 L. 22/09.07.2003, Concursal), con independencia del conocimiento que de él tengan los otorgantes y de que se haya dado o no al auto la publicidad extrarregistral y registral».

R. 26.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-5) (BOE 19.11.2018). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15770.pdf

Frente a los argumentos de contrario del recurrente, insiste la Dirección en que es intrascendente que la situación de concurso no estuviera inscrita, porque «la limitación derivada de la declaración del concurso no depende de su reflejo en el Registro de la Propiedad particular de una finca, sino de la efectiva declaración llevada a cabo por auto del juez competente», y el registrador, cuando expide una nota simple sobre el estado de la finca no puede ni debe informar del contenido del Registro Público Concursal, puesto que «la manifestación del Registro de la Propiedad se limita a su contenido (arts. 221 y 222 LH), y no alcanza al de otros registros distintos»; por otra parte, el Registro Público Concursal es de acceso público y gratuito (vid. art. 198 L. 22/2003, RD. 892/15.11.2013 y R. 16.02.2012).

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Documento judicial:* No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral**

***Documento judicial:* La sentencia declarativa de propiedad debe indicar el título de adquisición**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.11.2014, R. 27.06.2017 y otras muchas (art. 20 LH). En este caso se trataba de un mandamiento judicial que recoge una sentencia dictada en un procedimiento ordinario, por la que se declara que un Ayuntamiento es el único propietario de dos fincas registrales inscritas a nombre de personas distintas de los demandados.

Reitera también la doctrina de otras (ver, por ejemplo, R. 22.05.2014) en el sentido de que «no basta, para obtener la inscripción de una sentencia, con que se haga constar en ella que procede estimar la demanda, declarar el dominio, practicar la inscripción y cancelar la inscripción contradictoria, sino que debe concretarse además cuál es el título por el que se adquirió el derecho; en el Registro se inscriben actos o contratos de transcendencia real (cfr. arts. 1 y 2 LH), y así lo exige la distinta protección del derecho, según que la adquisición se haya realizado a título oneroso o gratuito».

R. 29.10.2018 (Ayuntamiento de A Coruña contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 2) (BOE 20.11.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15826.pdf

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Reanudación del tracto:* Procede por sentencia que declara la propiedad si están demandados los titulares intermedios**

Reitera, esta vez en el aspecto afirmativo, la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 09.12.2010, R. 11.05.2012, R. 15.10.2013, R. 16.06.2015, R. 11.07.2016 y R. 03.05.2017).

En este caso se trata de «un mandamiento judicial que contiene una sentencia dictada en procedimiento ordinario en la que se declara la nulidad de una escritura de compra y de la inscripción que la misma causó por simulación, y se reconoce como verdadero titular de la finca al actor, C, dado que considera probado que el mismo adquirió la finca por compra a B, quien a su vez, la había comprado a la primitiva titular registral, A, aunque sin inscribir dicha adquisición». La registradora alegaba falta de tracto, ya que, de cancelarse la inscripción de la compra simulada, la finca quedaría inscrita a favor de A. Pero dice la Dirección que, «habiéndose entablado el proceso con todos los que pueden tener algún interés, y determinando la sentencia la veracidad de las diferentes transmisiones que enlazan al original titular registral con el actual propietario de la finca, ningún obstáculo hay en que se practique la cancelación de la inscripción de propiedad declarada nula, y en que se proceda a inscribir la finca a nombre del actor».

R. 29.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 4) (BOE 20.11.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15827.pdf

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo:* Su prórroga no requiere constancia de la subrogación procesal del nuevo acreedor**

Se trata de un mandamiento de prórroga de una anotación preventiva de embargo trabado en procedimiento de ejecución ordinaria de un crédito hipotecario inscrito que después de su constitución fue cedido a otra entidad e inscrita la cesión. La registradora entiende que el principio de tracto sucesivo exige que antes se haya producido la subrogación procesal de la entidad titular del crédito hipotecario (subrogación en el procedimiento ejecutivo derivado del embargo). Pero dice la Dirección que, «teniendo en cuenta la limitada trascendencia de la anotación de prórroga, no resulta necesario exigir la concordancia entre la titularidad registral de la hipoteca que se ejecuta por el procedimiento ordinario y la identidad de quien aparece como actor en dicho procedimiento; dicha concordancia, que será imprescindible cuando se presente a inscripción el decreto de adjudicación, no será necesaria para prorrogar la anotación de embargo o para expedir la certificación de cargas prevista en el art. 659 LEC».

R. 29.10.2018 (Ibercaja Banco, S.A, contra Registro de la Propiedad de Torrent-2) (BOE 20.11.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15828.pdf

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo:* No son necesarios el domicilio ni DNI del embargado**
***Anotación preventiva de embargo:* Debe resultar la identidad del deudor embargado con el titular registral**

«Practicada en 1971 la inscripción de pleno dominio de determinada finca a nombre de dos cónyuges sin que hiciera constar ni el domicilio ni el DNI [entonces no era obligada esa constancia], se plantea ahora si, con ocasión de la presentación de un mandamiento de embargo dirigido contra los titulares registrales, puede exigirse que se justifiquen dichos datos» (art. 51.9 RH). La Dirección entiende que no: por una parte, se plantean ciertas dificultades en cuanto «se trata de practicar un asiento sin consentimiento del titular registral»; por otra, «la Ley de Enjuiciamiento Civil no exige para entablar ejecución que la demanda haga referencia al documento de identidad del demandado (art. 549 LEC); además prevé expresamente la posibilidad de que al actor le resulte imposible señalar domicilio del demandado, pese a lo cual no se detienen las actuaciones judiciales, que se llevan a cabo de forma diferente (vid. arts. 155, 156, 164 y 582 LEC); [...] desde la perspectiva registral, lo especialmente relevante es que se produzca una perfecta identidad entre la persona demandada y embargada y la titularidad registral (cfr. art. 20 LH)», pero esa identidad no se ha puesto en duda en este caso.

R. 31.10.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 20.11.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15829.pdf

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Inmatriculación: **La identidad de descripción en el título inmatriculador y en el previo no tiene que ser absoluta**

Inmatriculación: **Para la inmatriculación es necesaria certificación catastral descriptiva y gráfica**

Descripción de la finca: **En la situada en dos términos municipales debe constar la descripción de cada parte**

Inmatriculación: **Denegación por dudas fundadas del registrador sobre si la finca está ya inscrita**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones:

–En cuanto a la identidad de descripción, ver, por ejemplo, R. 21.04.2016; la Dirección reitera que no es necesaria una coincidencia absoluta, sino «una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca»; de manera que en una calificación negativa han de estar motivadas la falta de identidad o las dudas sobre la misma.

–Sobre falta de aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica de otra finca, se confirma la calificación registral, «ya que en el título ni siquiera se expresa la referencia catastral que correspondería a la finca (de lo cual advierte expresamente a los otorgantes el notario autorizante), lo que al menos permitiría su obtención por el registrador en la Sede Electrónica del Catastro».

–Asimismo, debe confirmarse el defecto en cuanto se exige que respecto de la finca que está ubicada en dos términos municipales se detalle la descripción correspondiente a cada uno de ellos, pues será imprescindible para determinar el Registro competente conocer la superficie correspondiente a cada término municipal (cfr. la R. 07.11.2017, que puso de relieve cómo las nuevas fincas que se pretendan inmatricular tras la entrada en vigor del RD. 195/2017 sólo po-

drán serlo en aquel Registro, ayuntamiento o sección en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca)».

–Por lo que respecta a las dudas sobre la coincidencia de una de las fincas del inventario con otra ya inmatriculada (art. 205 LH), ver la R. 24.04.2018, en el sentido de que «un juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados», lo que ocurre en el caso concreto, en el que la registradora señala la coincidencia con parte de una finca inscrita.

R. 31.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias) (BOE 20.11.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15830.pdf

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Hipoteca:* Constitución: Inscripción parcial de la constituida sobre vivienda y garaje vinculado no inscrito**

Se debate sobre la posibilidad de inscripción de una hipoteca sobre una vivienda que, según la escritura, tiene vinculada «ob rem» una participación indivisa en la finca sótano con atribución del uso de una plaza de garaje, vinculación que no consta inscrita. «La registradora objeta que, al no quedar claramente determinada la voluntad de los hipotecantes de hipotecar tan solo la vivienda o esta y la plaza de garaje, la inscripción no puede practicarse». Pero la Dirección dispone la inscripción: «En primer lugar, del tenor de la escritura resulta que la voluntad de las partes es constituir la hipoteca únicamente sobre una sola finca, en concreto sobre la finca destinada a vivienda familiar»; además, «si bien dicha configuración 'ob rem' fue debidamente formalizada, la misma, por razones ahora irrelevantes, no quedó inscrita, sin que, en consecuencia, pueda aplicarse el régimen jurídico propio de las titularidades 'ob rem'»; finalmente, «consta en el presente caso la solicitud de inscripción parcial por parte del presentante de la escritura», inscripción parcial que no causaría perjuicio alguno para nadie.

R. 31.10.2018 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 20.11.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15831.pdf

> La figura de la vinculación «ob rem» fue creada especialmente por la Dirección General (ver R. 02.04.1980, R. 27.05.1988, R. 20.07.1988 y R. 07.01.1994); como se repite ahora en 2018, «existe tal vinculación entre dos (o más) fincas cuando se da entre ellas un nexo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio; [...] se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada»; y precisamente por esa conexión, «los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación, sin que los elementos vinculados puedan seguir un régimen jurídico

distinto que el del elemento principal al que están adscritos» (cita las R. 29.11.2007 y R. 28.10.2013). La solución de esta resolución parte de la base de que la vinculación no estaba inscrita, y ha de estarse a la situación registral (art. 38 LH); si lo hubiera estado, habría sido imposible la inscripción de la hipoteca sobre una sola de las fincas.

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

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

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

Se trata de una escritura de aceptación de herencia y liquidación de sociedad de gananciales en la que intervienen la ex cónyuge junto con los tres hijos de su matrimonio, herederos del causante, pero no la segunda esposa, a quien el causante legó el usufructo de la totalidad de la herencia. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.02.2018, si bien aclarando que «la cuota legal usufructuaria de la viuda se atribuye en concepto de legado, no de herencia, pero su intervención no se exige por ese concepto sino por ser una legitimaria de la herencia; [...] en casos como el presente existe una comunidad hereditaria de la que no solo forman parte los herederos, sino todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alícuota, posición que en este caso ocupa, sin ningún género de dudas, la viuda del finado».

R. 31.10.2018 (Notario Eduardo-Carlos Ballester Vázquez contra Registro de la Propiedad de Sevilla-12) (BOE 20.11.2018). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15832.pdf

Entre las alegaciones del recurrente estaba la de que «no parece adecuado obligar a concurrir al acto de disolución de una sociedad conyugal al titular con el segundo cónyuge»; quizá esa concurrencia resulte socialmente un tanto embarazosa, pero jurídicamente no puede estar más justificada: a la segunda esposa le corresponde el usufructo vitalicio de la parte de gananciales que se asigne a la herencia del marido (o de un tercio si no hubiera testamento); no puede hacerse la liquidación sin ella.

Dice la Dirección que no procede ahora abordar ahora otras interesantes cuestiones (y parece lamentar que no proceda), tales como la naturaleza del legado de usufructo universal (para la que cita la S. 16.12.2014), o la naturaleza de la legítima del cónyuge viudo (la cita es de R. 22.10.1999).

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Propiedad horizontal: **La ampliación de un elemento privativo sobre una terraza común requiere acuerdo de la junta**

Se trata de una escritura de declaración de ampliación de construcción existente respecto de una vivienda unifamiliar integrada en un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad

horizontal; no se cuestiona la licencia, porque se acredita la antigüedad de la construcción. Pero el registrador considera necesario el consentimiento unánime de todos los propietarios del complejo, expresado en la correspondiente junta, que modifique el título constitutivo de la propiedad horizontal, al haberse realizado la obra sobre la terraza, que es elemento común, aunque sea de uso privativo. La Dirección confirma esta calificación: «La terraza tiene la consideración de elemento común del conjunto (no se ha producido la desafectación y en el título constitutivo no se le atribuye carácter privativo), si bien está sujeta al derecho de uso exclusivo atribuido a los titulares de la vivienda de que se trata; y la modificación cuestionada tiene repercusión manifiesta en dicho elemento común».

R. 31.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-2) (BOE 20.11.2018). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15833.pdf

La Dirección vuelve sobre la «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, no son elemento común por naturaleza» (vid. R. 19.07.2018). Y en el mismo sentido, la S. 10.02.1992 afirma que «las terrazas que sean cubiertas de todo o parte del inmueble, tienen en principio la conceptuación legal de elementos comunes del edificio, pues así lo establece el art. 396 C.c., si bien la descripción, no de 'numerus clausus', sino enunciativa, que dicho precepto hace de los elementos comunes no es, en la totalidad de su enunciación, de 'ius cogens', sino de 'ius dispositivus', lo que permite que bien en el originario título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, bien por acuerdo posterior de la comunidad de propietarios (siempre que dicho acuerdo se adopte por unanimidad) puede atribuirse carácter de privativo (desafectación) a ciertos elementos comunes que, no siendo por naturaleza o esenciales, como el suelo, las cimentaciones, los muros, las escaleras, etcétera, lo sean solo por destino accesorios, como los patios interiores, las terrazas a nivel o cubiertas de parte edificio, etc.» (vid. también S. 23.02.1993 y S. 03.02.1994). Añade la Dirección que «modernamente se viene distinguiendo en la doctrina entre las terrazas superiores (terrados o azoteas), y las llamadas terrazas a nivel (resultado de una construcción escalonada), con acceso exclusivo a través del propio elemento privativo; y cita la doctrina de las S. 08.04.2011, S. 18.06.2012 y S. 30.12.2015: «Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por elementos comunes y privativos; dentro de los denominados elementos comunes, algunos tienen tal consideración por su propia naturaleza y otros por destino; la diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio, mientras que los denominados elementos comunes por destino, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafectación; [lo que aplica a las terrazas, que] son unos de los denominados elementos comunes por destino y por tanto pueden ser objeto de desafectación; [...] ello no significa que la parte de ellas que configura la cubierta y el forjado del edificio, que son elementos comunes por naturaleza, pueda convertirse en elemento de naturaleza privativa».

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Arrendamiento:* Pactándose la prórroga, es necesario fijar su duración**
***Arrendamiento:* Justificación de la suspensión por fuerza mayor**
***Actos inscribibles:* El criterio del «numerus apertus» de derechos reales**

Se trata de una escritura de arrendamiento de local de negocio en la que se pacta una duración de dos años y, una vez concluidos, «el contrato se prorrogará por períodos sucesivos, salvo que alguno de ellos notifique de forma fehaciente al otro, con sesenta días de antelación...»; también se pacta que «la parte arrendadora se reserva el derecho de suspender el contrato unilateralmente con un preaviso de treinta días, si aconteciese alguna causa de fuerza mayor que afectara a la integridad total o parcial del edificio y que pueda poner en peligro a cualquier persona dentro o fuera del mismo afectando a la seguridad». El registrador objeta que no se establece la duración de la prórroga y que en la suspensión por fuerza mayor «el principio de especialidad no se cumple, al no configurarse un derecho con pretendida trascendencia real de manera suficiente». Respecto a la prórroga, la Dirección repasa la evolución jurisprudencial, que culmina con las S. 09.09.2009, S. 17.11.2011, S. 12.03.2015 y S. 08.06.2015, cuya doctrina se puede resumir en que «la prórroga convencional es válida siempre y cuando haya sido acordada por las partes libremente y conste de manera clara, inequívoca y coherente en el contrato; esta prórroga convencional no puede ser potencialmente perpetua y necesita un límite temporal máximo; si las partes no han fijado uno, el juez puede y debe hacerlo»; en el caso concreto «existe una prórroga convencional pero no está señalado el límite temporal de la misma, y siendo que necesariamente en caso de controversia debe ser señalado por los tribunales de justicia, conculca, en virtud del principio de especialidad registral que exige determinación del contenido del derecho inscrito, la seguridad jurídica que frente a terceros debe ofrecer el Registro, por lo que debe confirmarse el defecto señalado [...] solo existe la posibilidad de que las partes fijen para la prórroga convencional un límite pactado, claro e inequívoco». En cuanto a la suspensión por fuerza mayor, también es necesario «que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito» (R. 04.03.1993 y R. 12.05.2015); pero, a pesar de que «la fuerza mayor es un concepto de difícil y abierta configuración jurídica en cuanto a su delimitación y determinación», la Dirección «observa claridad de redacción en la titulación, [...] existe razón justificativa suficiente (la misma que la ley determina para la ruina de edificio en el art. 28 LAU), los contornos del derecho están determinados y no se ha conculcado el principio de libertad de tráfico del inmueble (el Registro anuncia los contornos y naturaleza del derecho inscrito)».

R. 02.11.2018 (Hojaldres Alonso, S.L., contra Registro de la Propiedad de Astorga) (BOE 22.11.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/22/pdfs/BOE-A-2018-15938.pdf

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Comunidad:* Es disolución de comunidad y no compraventa la que disminuye el número de partícipes**

Se trata de «un negocio jurídico, identificado en el documento presentado como de extinción parcial de comunidad, en el que los titulares de diversas partes indivisas de una finca adquieren la parte indivisa de otro cotitular por iguales partes, siendo la contraprestación pactada por tal transmisión cierta suma de dinero». El registrador niega a ese negocio el carácter de disolución de comunidad. La Dirección recuerda que en R. 11.11.2011 entendió que la disolución de comunidad que no es total es en realidad una compraventa; pero que ese criterio se rectificó en la R. 04.04.2016 en ese sentido de que es disolución de comunidad y no compraventa la que disminuye el número de partícipes; y, de acuerdo con ese criterio más moderno, entiende en el caso concreto que «se reduce el número de comuneros y las actuaciones favorecen la disolución de la comunidad; consecuentemente, puede entenderse que el negocio jurídico celebrado va encaminado a provocar la extinción de la comunidad».

R. 02.11.2018 (Notaria María-Esther Vallejo Vega contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 1) (BOE 22.11.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/22/pdfs/BOE-A-2018-15939.pdf

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Publicidad registral:* Necesidad de que la solicitud identifique suficientemente la finca**

Se solicitó una certificación «únicamente de dominio» de una finca de la que se indicaban la superficie aproximada, los linderos y la titular. La registradora certificó que a nombre de esa titular no aparece inscrito ningún bien y que con los datos aportados no se puede certificar con certeza si la finca figura inscrita. La Dirección avala la actuación registral, toda vez que «la inexistencia de bienes inscritos a favor de la relacionada titular es un dato objetivo que aboca necesariamente a tal decisión», y que «la mera relación de fincas colindantes que se efectúa en la solicitud objeto de este expediente no sustituye a la identificación de la finca afectada, ni puede servir de base, con carácter general, al establecimiento de un deber del registrador consistente en efectuar mayores comprobaciones e investigaciones en la totalidad del archivo del Registro».

R. 02.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-7) (BOE 22.11.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/22/pdfs/BOE-A-2018-15940.pdf

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Urbanismo:* La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística**

«Se plantea en este expediente la posibilidad de practicar la inscripción de la transmisión de una cuota (6,67%) o parte (una quinceava) de una finca destinada a aparcamiento». La registradora entiende que esa venta «implica bien un fraccionamiento o segregación del terreno, bien la constitución de un complejo inmobiliario, lo que, en cualquiera de los dos casos, requiere la correspondiente licencia o, en su caso, declaración de innecesariedad» (art. 26 RDLeg.

7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y arts. 143 y 151 L. 9/17.07.2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid). Pero la Dirección advierte que la finca está sometida al régimen de propiedad horizontal, y reitera (con las R. 10.10.2005, R. 02.01.2013, R. 15.04.2013 y R. 28.01.2014) que «la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, pues para ello sería necesario, bien que, junto con la venta de las participaciones indivisas se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio, que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación»; además de que concurren las circunstancias eximentes de la previa obtención de autorización administrativa que establece el art. 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, que los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras (en la inscripción del régimen ya se dijo que la finca se destinaba a 16 plazas de aparcamiento) o que la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

R. 02.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 22.11.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/22/pdfs/BOE-A-2018-15941.pdf

Al margen de los problemas tratados en el expediente, debe observarse que no puede identificarse una cuota como «el 6,67% o 1/15», porque no son conceptos equivalentes: 1/15 es 6,666..., en fracción periódica pura; en otros términos, 1/15 no se puede expresar en decimales a efectos registrales; en algunos proyectos de reforma del Reglamento Hipotecario se pensó en exigir las partes indivisas en fracciones decimales, y la idea se abandonó precisamente por la imposibilidad de inscribir fracciones periódicas.

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Prohibición de disponer:* Puede posponerse a una hipoteca posterior**

Se trata de una escritura de formalización de préstamo hipotecario sobre finca afecta a una prohibición de disponer impuesta en la escritura de donación por la que adquirió el dominio el hipotecante, y hasta la defunción de ambos donantes; estos consienten la posposición de la prohibición a la hipoteca. «La registradora suspende la inscripción del documento por no ser posible, a su juicio, aplicar la figura de la posposición de una prohibición de disponer, que nada tiene que ver con el rango hipotecario». Dice la Dirección que ciertamente, las prohibiciones de disponer «no son derechos reales, sino restricciones impuestas a un titular sin atribución de un correlativo derecho a otras personas», pero eso «no implica que no tengan la consideración de carga registral, ni que sean por completo ajenas a las cualidades del rango registral»; por tanto, admite la pactada posposición diciendo, con palabras de la recurrente, que con ella «se permitirá sin fisuras que con la ejecución de la hipoteca se cancele la prohibición de disponer como carga posterior, pero que siga en su caso subsistiendo, como carga, en caso de cumplimiento y pago del préstamo».

R. 02.11.2018 (Notaria Elena Romeo García contra Registro de la Propiedad de Barcelona-8) (BOE 22.11.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/22/pdfs/BOE-A-2018-15942.pdf

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Bienes gananciales:* Los bienes «confesados» pueden enajenarse libremente en vida de los dos cónyuges**

Separado judicialmente, el marido aporta a una sociedad una finca inscrita como privativa por confesión. La registradora entiende que «o bien se acredita la ratificación del carácter privativo del aportante o bien la adjudicación de la finca por liquidación de gananciales». El notario recurrente alega que de los arts. 1324 C.c. y 95.4 RH se desprende que solo los actos dispositivos realizados por el cónyuge beneficiado por la confesión, una vez fallecido el confesante, requieren del *consentimiento de los herederos forzosos de éste, si los tuviere, salvo que el carácter privativo del bien resultare de la partición de la herencia;* y de la escritura calificada no se desprende en modo alguno que la confesante haya fallecido. La Dirección confirma estas alegaciones y concluye que «es innecesario, según la regulación normativa antes analizada, acreditar la ratificación del carácter privativo de la finca aportada o la adjudicación de la misma al aportante por liquidación de gananciales; cuestión distinta es que la registradora hubiera exigido que constara el nombre y apellidos de la esposa del aportante separado judicialmente, a efectos de constatar su coincidencia con la que en su día fue confesante».

R. 07.11.2018 (Notario Luis Barnés Romero contra Registro de la Propiedad de Almagro) (BOE 29.11.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16307.pdf

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Bienes gananciales:* Enajenación de bienes adquiridos como gananciales que se dicen privativos**
***Rectificación del Registro:* Requiere consentimiento de los interesados o resolución judicial**

Un nacional argelino, titular de una finca «con arreglo al régimen económico matrimonial que le sea aplicable con arreglo al Derecho argelino de su nacionalidad, manifestando que compraba 'para su sociedad de gananciales'», la vende ahora manifestando que su régimen es el legal de separación de bienes del derecho argelino vigente; en la nota informativa incorporada a la escritura se dice que es «titular conforme al régimen matrimonial que le sea aplicable»; y en diligencia notarial autorizada ahora conforme al art. 153 RN se deja constancia del error en la referencia a la sociedad de gananciales en la primera compraventa. El registrador considera necesario el consentimiento la esposa o su ratificación del carácter privativo. En cambio el notario recurrente alega que existe un error en el título previo del vendedor, que luego se traslada al Registro de la Propieda,d y que tal error puede rectificarse confirme al art. 219 LH. Pero la Dirección analiza de nuevo los errores materiales y los errores de concepto a que se refiere el art. 40.c LH y observa que no ha habido tal error en la inscripción, sino en el título, por lo que el supuesto entra dentro de los casos del art. 40.d LH y la rectificación requiere el consentimiento de los interesados (de la esposa, en este caso) o la oportuna resolución judicial.

R. 07.11.2018 (Notario Jesús-María Izaguirre Ugarte contra Registro de la Propiedad de Alicante-1) (BOE 29.11.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16308.pdf

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Bienes gananciales:* El posible carácter privativo del precio ha de acreditarse por prueba documental pública**

Se trata de una escritura de compraventa en la que el comprador solicita la inscripción con carácter privativo, que acredita con otra escritura en la que su padre le donaba el dinero necesario para pago del precio, justificando que ese dinero se ingresaba en la misma cuenta en la que ahora se carga el precio. El registrador suspende la inscripción, toda vez que el art. 95 RH exige *prueba documental pública.* La Dirección confirma esa suspensión: «Fuera del proceso esa exigencia se viene entendiendo necesario que sea directamente la fe notarial –y no tanto las manifestaciones de parte interesada plasmadas en soporte documental público– la que ampare la privatividad del precio invertido; en otro caso, la presunción de ganancialidad proyecta tabularmente sus efectos, hasta su impugnación judicial; y esta es la solución estricta que rige en el ámbito registral en tanto no haya una modificación normativa que (como la legislación civil especial de Aragón, por ejemplo) flexibilice este extremo».

R. 07.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 29.11.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16309.pdf

> La alusión de la Dirección al Derecho aragonés se refiere al art. 213 DLeg. 1/22.03.2011, «Código del Derecho Foral de Aragón»: *Presunción de privatividad. 1. Adquirido bajo fe notarial dinero privativo, se presume que es privativo el bien que se adquiera por cantidad igual o inferior en escritura pública autorizada por el mismo notario o su sucesor, siempre que el adquirente declare en dicha escritura que el precio se paga con aquel dinero y no haya pasado el plazo de dos años entre ambas escrituras. 2. La presunción admite en juicio prueba en contrario.* Obsérvense las precauciones que toma, especialmente la actuación del mismo notario, que se supone habrá de controlar que no puedan hacerse varias compras imputándolas al mismo dinero privativo.

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

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

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.09.2018.

R. 07.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Carlet-1) (BOE 29.11.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16310.pdf

Ver las resoluciones citadas y su comentario.

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Reanudación del tracto sucesivo:* No procede el expediente si existen los títulos intermedios**

Se trata de «un acta de reanudación de tracto sucesivo interrumpido practicada conforme a lo dispuesto en el art. 208 LH, cuando el inmueble resulta inscrito en el Registro de la Propiedad en favor de una sociedad, y se aporta al expediente copia de la escritura –no inscrita– de elevación a público del documento privado por el que dicha sociedad vendió a los primeros adquirentes, así como un documento privado, presentado en la oficina liquidadora del impuesto correspondiente, por el que dichos adquirentes vendieron el inmueble a los actuales propietarios y requirentes del acta. El registrador afirma que no hay interrupción de tracto sucesivo». Y la Dirección lo confirma: «Debe afirmarse que con la simple presentación e inscripción de los mencionados títulos los requirentes del acta calificada serían adquirentes de los titulares registrales y faltaría la elevación a público de su título privado de compraventa incorporado al expediente, elevación que en ningún caso podría implicar una extraordinaria dificultad como alega el recurrente, ya que podría tener lugar tanto de manera voluntaria entre las partes firmantes o por mediante la oportuna reclamación judicial».

R. 07.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 29.11.2018). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16312.pdf

Dice la Dirección que el art. 208 LH excluye la interrupción del tracto en los supuestos en que la adquisición se haya efectuado directamente del titular registral o bien de los herederos de éste, y entiende que eso «viene a consagrar legalmente la doctrina que sobre este extremo ha venido manteniendo este Centro Directivo»; aunque reconoce que «el caso de expediente no se encuadra en dicho supuesto», añade que «ha de partir del hecho de que ese tracto se encuentre efectivamente interrumpido, o lo que es lo mismo, que no haya tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria (art. 40.a LH), de suerte que impida conectar la titularidad cuya adquisición se pretende justificar con la registral por no derivar aquélla de ésta y carecer el interesado de los títulos que a través de su inscripción permitirían lograrlo», y cita las R. 29.08.1983, R. 30.05.1988, R. 05.07.1991 y R. 23.12.1999. Es algo más de lo que dice el art. 208 LH.

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Actos inscribibles:* «Numerus apertus» de derechos reales**
***Actos inscribibles:* La facultad de disposición puede configurarse como derecho inscribible autónomo**

Se trata de «una escritura mediante la cual las propietarias de dos fincas donan a su padre la facultad de disponer sobre éstas», especificando que «configuran esta transmisión como un supuesto de constitución de un derecho real atípico» y que quedan «despojadas» de esa facultad durante la vida del donatario. «La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, la donación objeto de la escritura calificada no comprende ningún derecho subjetivo, sino solo una facultad jurídica –la simple facultad de disposición– que por sí misma no puede ser objeto de transmisión». La Dirección reitera su doctrina sobre el «numerus apertus» en la constitución de derechos reales, y concluye que en el caso concreto «es objeto de donación no una mera facultad sino un verdadero derecho subjetivo, de los denominados potestativos o de modificación jurídica, que atribuye al donatario un poder para disponer con plenos efectos de bienes ajenos –pertenecientes a las donantes–», y estima el recurso.

R. 08.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-3) (BOE 29.11.2018). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16313.pdf

> La doctrina del «numerus apertus», según explicación de la misma Dirección implica que «el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia 'erga omnes' de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc. (cfr. 05.06.1987, R. 23.10.1987, R. 04.03.1993, entre otras)»; circunstancias todas ellas que estima que concurren en el caso concreto.

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 87 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Condición resolutoria:* Cancelación: En garantía de obligaciones de hacer no se aplica el art. 82.5 LH sino el 210.1.8 LH**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 25.10.2018. En este caso se pretendía la cancelación por caducidad de un condición resolutoria «en garantía del cumplimiento de un contrato de vitalicio consistente en la entrega de determinados bienes o derechos a cambio del deber de cuidado y asistencia durante la vida del alimentado»: sería necesario el consentimiento del titular o resolución judicial, o bien que *hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.*

R. 08.11.2018 (Notario Vicente-Juan Escrivá Rubio contra Registro de la Propiedad de Valencia-11) (BOE 29.11.2018). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16314.pdf

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Rectificación del Registro:* Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH**

«Presentada el acta notarial prevista en el art. 201 en relación con el art. 203 LH [expediente notarial para rectificar la descripción de una finca], en la que se solicita la expedición de certificación, la misma es expedida manifestando la registradora la existencia de dudas de que la alteración pretendida en realidad no es una rectificación de la descripción sino que en realidad se trataría de un negocio traslativo encubierto, dada la gran diferencia de superficie entre la cabida inscrita y lo que se pretende reflejar; [...] a la vista de la certificación el notario cierra el acta y concluye el expediente». El objeto del recurso es determinar «si se encuentran justificadas las dudas de identidad de la finca señaladas por la registradora y si procede la conclusión del expediente por este motivo». La Dirección entiende justificadas las dudas de la registradora, afirma la competencia notarial para decidir si procede la continuación del procedimiento (arts. citados), y advierte de que el promotor tiene abierta la vía de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto (art. 198 LH).

R. 08.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navalcarnero-2) (BOE 29.11.2018). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16315.pdf

R. 08.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navalcarnero-2) (BOE 29.11.2018). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16316.pdf

Más detalladamente, la Dirección indica que «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. R. 08.06.2016), [...] sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, [...] sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. R. 20.12.2016)»; en el caso objeto de la resolución, «las dudas manifestadas, dada la grave desproporción de la diferencia de superficie, están plenamente justificadas, si bien en principio no impedirían por sí solas la continuación del procedimiento, porque siempre pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas; [...] sin embargo, corresponde al notario, a la vista de las dudas manifestadas, decidir si procede la continuación del procedimiento, si a su juicio existe la posibilidad de disipar tales dudas practicando las diligencias oportunas, o bien concluir el expediente

si entiende que su continuación es estéril y supone trámites y costes innecesarios» (art. 203.1.3 LH); y, conforme al art. 198 LH, *la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél,* por lo que podrá acreditarse la rectificación descriptiva en el juicio declarativo que corresponda.

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Bienes públicos:* Los contratos sobre bienes inmuebles se rigen por la legislación patrimonial**

Se trata de la certificación de un acuerdo municipal de reversión de dos fincas a favor del Ayuntamiento, fincas que fueron cedidas gratuitamente a una sociedad fijándose su destino a la construcción de viviendas de protección oficial, y las consecuencias del incumplimiento, que era la reversión de las fincas al Ayuntamiento; consta anotada en el Registro la declaración de concurso de la sociedad. El registrador entiende necesaria la previa declaración judicial por parte del juez del concurso de no ser necesarias para la continuidad de la actividad empresarial de la concursada. La Dirección confirma esa calificación, dada la «exclusión de los contratos sobre bienes inmuebles de carácter patrimonial del ámbito de la legislación sobre contratación administrativa, [...] como contratos de carácter privado y regidos por la legislación patrimonial, [...] unido a la atribución a los tribunales del orden jurisdiccional civil de la competencia para resolver las controversias que surjan sobre los contratos de contenido patrimonial en que intervenga la Administración (vid. art. 110.3 L. 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), [...] y el carácter universal de los procedimientos concursales» (ver exposición de motivos L. 22/09.07.2003, Concursal: «atribuir al juez del concurso jurisdicción exclusiva y excluyente en materias como todas las ejecuciones y medidas cautelares que puedan adoptarse en relación con el patrimonio del concursado por cualesquiera órganos judiciales o administrativos».

R. 08.11.2018 (Ayuntamiento de Camas contra Registro de la Propiedad de Camas) (BOE 29.11.2018). (13)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16318.pdf

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Concurso de acreedores:* El expediente de mediador concursal debe comunicarse por el notario por remisión de copia del acta**
***Mediador concursal:* El expediente de mediador concursal debe comunicarse por el notario por remisión de copia del acta**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.10.2018.

R. 08.11.2018 (Notario Vicente-Javier Cobo Gallego contra Registro de la Propiedad de Ciudad Real - 2) (BOE 29.11.2018). (14)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16319.pdf

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Permuta:* La declaración judicial de resolución no permite la cancelación de derechos posteriores**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 01.04.2011, R. 21.06.2012, R. 23.05.2014 y otras: «La sentencia declarativa de una resolución de permuta dictada en pleito entablado sólo contra uno de los permutantes, no permite –ni siquiera aunque se hubiera pactado condición resolutoria explícita– la cancelación automática de los asientos posteriores que traigan causa de este último» (si, como sucede en este caso, los titulares de las mismas no han intervenido en el procedimiento).

R. 15.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mojácar) (BOE 03.12.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16470.pdf

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Anotación preventiva de embargo:* La prórroga sólo puede ordenarse por la autoridad judicial**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.10.1980; cita los arts. 86 LH, 199 RH, 764 y 721 y ss. LEC; especialmente respecto del primero de ellos, reitera que, al decir que «las anotaciones preventivas podrán prorrogarse *a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron* [...] no tiene un carácter indiscriminado que permitiría utilizar cualquiera de los dos medios indistintamente, sino que ha de utilizarse el adecuado a la anotación que se desea prorrogar»: cuando se trata de una anotación ordenada por la autoridad judicial es a ella a quien corresponde ordenar la prórroga.

R. 17.10.2018 (Particular y Parque Las Rehoyas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario - 2) (BOE 03.12.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16471.pdf

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Rectificación del Registro:* Debe iniciarse el procedimiento del art. 199 LH si no se aprecian dudas sino solo indicios**

«Constituye el objeto de este recurso decidir si procede iniciar un procedimiento para la coordinación catastral, oponiendo el registrador como defecto la existencia de sospechas de invasión del dominio público». Observa la Dirección que «la mera manifestación de indicios o sospechas

en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento», por lo que concluye que «lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, dado que no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público (puesto que no queda acreditado que el camino sea dominio público), a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria; [...] y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento».

R. 18.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 03.12.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16473.pdf

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Obra nueva:* Calificación registral cuando la finca está en zona de especial protección**
***Obra nueva:* Es inscribible aquella cuya acción de demolición prescribió según la legislación aplicable en su momento**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.02.2015: El art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al permitir la inscripción de *construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes,* exige que «el registrador califique la antigüedad suficiente» (ver R. 06.05.2013), y específicamente «que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección, en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada» (ver R. 11.12.2012), según los concretos planes de ordenación territorial o urbanística (ver S. 31.10.2014, R. 28.02.2015, R. 13.12.2017 y R. 31.07.2018); aunque podrá inscribirse las obra «siempre que la antigüedad de la edificación según certificación técnica, catastral o municipal, sea anterior a la vigencia de la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad» (ver R. 28.02.2015 y R. 30.05.2016). Pero en este caso la obra es posterior a la clasificación de la zona como «espacio protegido» por la L. 12/19.12.1994, de Espacios Naturales de Canarias, y al régimen de imprescriptibilidad del art. 180 DLeg. 1/08.05.2000, texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. No se considera por la Dirección la posible contraexcepción que tal vez resulte de una representación gráfica que se acompaña al recurso, por no haberse aportado al Registro junto con la documentación presentada para su calificación (art. 326 LH).

R. 18.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tías) (BOE 03.12.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16474.pdf

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse la disolución de comunidad de finca inscrita a nombre de persona distinta de un comunero**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.10.2014, R. 19.07.2017, R. 19.04.2018 y R. 19.04.2018; y art. 20 LH). En este caso se trataba de la disolución de comunidad entre cuatro comuneros, y la cuota de uno estaba inscrita a favor de persona distinta, al parecer su causante; al recurso se acompaña el título de aceptación y partición hereditaria por la que dicha cuota se transmitió al comunero, pero no puede ser tomado en consideración por no haber estado presentado en el Registro en el momento de emitir la registradora su calificación (art. 326 RH).

R. 19.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cocentaina) (BOE 03.12.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16475.pdf

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Régimen económico matrimonial:* En matrimonios de distinta nacionalidad puede indicarse un régimen económico matrimonial de otro Estado**

***Régimen económico matrimonial:* El notario no tiene que expresar las razones por las que llega a la conclusión de un determinado régimen económico matrimonial legal**

«En la escritura de compraventa cuya calificación ha sido impugnada los cónyuges compradores, de nacionalidad española él y alemana ella, manifiestan que 'su régimen económico matrimonial es el de separación absoluta de bienes según la legislación civil inglesa'. El registrador suspende la inscripción porque considera que los compradores deben acreditar cuál es el punto de conexión por el cual su régimen económico matrimonial se rige por la ley inglesa; y cita las R. 05.03.2007 y R. 04.12.2015». La Dirección reitera la doctrina de la R. 20.12.2011, en el sentido de que «una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico matrimonial (derivado de la aplicación de las normas que disciplinan los posibles conflictos de Derecho interregional –o, como en este caso, de Derecho internacional privado–, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen), no puede el registrador exigir más especificaciones sobre las razones en que se funda su aplicación, pues según el art. 159 RN, *bastará la declaración del otorgante,* de manera que, «atendidos los arts. 18 LH y 159 RN, el notario no tiene obligación de especificar cuáles son las razones por las que el régimen económico matrimonial de carácter legal es aplicable –y en este caso la ley inglesa aplicable a las relaciones patrimoniales entre los cónyuges–; en este sentido, al indicar que su 'régimen económico matrimonial es el de separación absoluta de bienes según la legislación civil inglesa', resulta inequívocamente que el mismo no tiene carácter convencional»; y las resoluciones citadas en la calificación «se refieren a supuestos en que los cónyuges compradores, de distinta nacionalidad, manifestaron que compraban en régimen de su nacionalidad pero no indicaron de cuál de las dos nacionalidades distintas se trataba; [...] este Centro Directivo se

limitó a precisar que, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, es necesaria la determinación, por manifestación del adquirente o adquirentes, de cuál sea la ley aplicable a su régimen económico matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto aplicables».

R. 19.10.2018 (Notario Rodrigo Antonio-Tena Arregui contra Registro de la Propiedad de Madrid-28) (BOE 03.12.2018). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16476.pdf

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Referencia catastral: **Dudas de identidad de la finca**
Rectificación del Registro: **La rectificación de error de concepto requiere acuerdo del registrador o resolución judicial**

«Es objeto de este expediente decidir si procede la constancia registral de las referencias catastrales que el interesado afirma corresponderse con dos fincas registrales. [...] La registradora opone que existen dudas fundadas de que todas las referencias catastrales que el interesado quiere asignar a sus fincas registrales se correspondan con porciones de terreno que realmente sean de su propiedad, coincidentes con el terreno ocupado por las dos fincas registrales en cuestión, basadas en algunos casos, en que se trata de vías de comunicación de dominio público; en otros, que algunas de las parcelas constan catastradas a favor de personas distintas; resulta respecto de dos referencias catastrales que, con ocasión de tramitarse el procedimiento previsto en el art. 199 LH, los titulares de [otra finca] mostraron su oposición [...], por entender que tales referencias catastrales se corresponden con su finca; y en otro, su ubicación en distinto término municipal». La Dirección considera justificadas las dudas de la registradora.

En realidad, las referencias catastrales figuraban en un título anteriormente inscrito, y la registradora las había omitido en la inscripción por dudas similares a las planteadas ahora. La recurrente entendía que eso había sido un error de concepto que debía rectificarse. Pero dice la Dirección que no se trata de inexactitud o error, sino del resultado de la función calificadora de la registradora, recurrible de acuerdo con la Ley; pero aunque no fuera así, la rectificación de un error de concepto exige siempre acuerdo del registrador o resolución judicial (art. 217 LH), y «es improcedente la rectificación solicitada si el registrador se opone a la misma por considerar correcto el asiento practicado, como ocurre en el presente caso»

R. 19.10.2018 (Consfri, S.A.», contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 03.12.2018). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16477.pdf

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Actos inscribibles: **No es inscribible la renuncia abdicativa del propietario de un elemento privativo en propiedad horizontal**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 30.08.2013 y R. 21.10.2014 (aunque en este caso se trataba de la cuota de un aprovechamiento por turnos): «Esta Dirección General no discute ni el carácter renunciable de la cuota ni la consecuente posibilidad de acceso de la renuncia al folio de la finca. Cuestión distinta es el conjunto de requisitos que para la práctica de dicha inscripción resultan del ordenamiento jurídico; [...] la cuota en comunidad objeto de la renuncia no se convierte en patrimonio del Estado, [...] a diferencia del supuesto de la R. 05.05.2015, citada por la recurrente, no estamos ante la renuncia abdicativa de un inmueble que queda así sin dueño, sino ante la renuncia abdicativa de una cuota de inmueble cuyo destino natural es el acrecimiento al resto de los comuneros a quienes no se puede imponer un acto ajeno sin que, como mínimo, hayan tenido la oportunidad de oponerse (vid. R. 21.10.2014); consecuencia de lo anterior es que no cabe la inscripción de la renuncia sin que, simultáneamente, se practique la de aquellos a quienes el dominio acrece, lo que no puede llevarse a cabo sin que resulte el conjunto de requisitos exigidos por el ordenamiento habida cuenta de que en ningún caso la inscripción de la renuncia abdicativa implica la reactivación de la inscripción de dominio anterior a la del renunciante (R. 30.08.2013 y R. 05.05.2015)».

R. 19.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-3) (BOE 03.12.2018). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16478.pdf

Ver sobre el mismo tema las R. 30.08.2013 y R. 21.10.2014.

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Descripción de la finca: **El expediente del art. 201 LH no puede aplicarse a una edificación**

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

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

Reitera la doctrina de la R. 29.11.2017, en el sentido de que «cualquier rectificación descriptiva de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva, especialmente lo relativo a los requisitos urbanísticos, sin que los trámites previstos en el art. 201 LH (ya sea en su apartado 1 o, como ocurre en el caso que nos ocupa, la mera rectificación superficial al amparo del citado apartado 3) sean hábiles para rectificar por sí una edificación ni para elementos integrantes de una división horizontal»; sin embargo, estima el recurso porque en la rectificación pretendida se han cumplido los requisitos urbanísticos, en concreto la justificación de la antigüedad de la obra, conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Tampoco acoge la Dirección la objeción del registrador de que «la transformación de un edificio destinado a casa, cuadra y picadero en cuatro viviendas y dos locales requiere la declaración de modificación de la obra nueva inscrita, [...] toda vez que resultan cumplidos todos los requisitos urbanísticos para la rectificación de la superficie construida, siendo la nueva descripción de la edificación, incluyendo los elementos de la división horizontal a que se refiere el título, coincidente con el certificado técnico que se incorpora».

R. 13.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 1) (BOE 05.12.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16652.pdf

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Documento judicial: **La sentencia debe determinar los actos o derechos cuya inscripción debe practicarse**

Se trata de un testimonio de una sentencia en procedimiento de acción declarativa de dominio por la que el demandante, cotitular una finca, solicita que se reconozca su dominio respecto de unos metros cuadrados que se segregaron de la misma dando lugar a otra finca de la que era titular la demandada. El registrador objeta que no se ordena de forma expresa la cancelación del historial de la finca segregada en su día. La Dirección confirma la calificación registral por «indeterminación de los actos o derechos cuya inscripción haya de practicarse, en contra de los principios de especialidad y rogación (arts. 6 y 9 LH, y 51.6 RH)» (cita las R. 26.05.1997, R. 30.09.2005 y R. 14.06.2010).

R. 13.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guía de Gran Canaria) (BOE 05.12.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16653.pdf

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Inmatriculación: **La descripción de la finca en los títulos inmatriculadores puede rectificarse según la certificación catastral**

Inmatriculación: **Está derogada la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del titular**

Inmatriculación: **Actuación del registrador en caso de duda de invasión del dominio público**

Se pretende la inmatriculación de dos fincas en virtud de dos títulos de herencia y una escritura de rectificación de los dos en cuanto a la descripción de las fincas. La Dirección trata varios defectos señalados por el registrador:

–«Falta de coincidencia de la descripción en la escritura de rectificación con la que resulta del título inmatriculador y el previo, de manera que por motivo de la rectificación se incumpliría lo previsto en el art. 205 LH en cuanto a la coincidencia exigida entre dichos títulos». La Dirección revoca el defecto, toda vez que «resulta acreditado en el presente expediente que ha existido una modificación catastral posterior al otorgamiento de los títulos, por lo que debe recordarse la doctrina sentada por esta Dirección General en la R. 12.05.2016 (reiterada en la R. 26.10.2017), relativa a que tales alteraciones no deben impedir la inmatriculación cuando se deben a meras correcciones efectuadas por el Catastro en datos alfanuméricos sin que impliquen alteración de

la geometría de la finca»; y es lo que ocurre en el caso concreto, en el que el Catastro «sustituye la cifra de la superficie que antes se expresaba en la parte alfanumérica de la certificación por la que resulta geométricamente de la parte gráfica» (ver punto 8 Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015 y art. 9.b LH).

–La certificación catastral incorporada en el título inmatriculador no incluye la expresión de los linderos de una finca. La Dirección reitera la doctrina de las R. 09.04.2015, R. 17.07.2015, R. 03.10.2016 y R. 12.05.2016, en el sentido de que «el defecto no puede mantenerse, ya que el Registrador debería haber obtenido directamente la certificación catastral con las coordenadas de la finca que establecen su delimitación y ubicación, y, consecuentemente, sus linderos» (ver ap. 1 Res. conjunta citada).

–También reitera la Dirección la doctrina de que el requisito del antiguo art. 298 RH, de que la finca se encuentre catastrada a favor del titular, debe entenderse tácitamente derogado con todo el título VI RH por la disp. derog. única L. 13/2015 (R. 25.09.2017, R. 07.11.2017 y R. 19.07.2018).

–Y que en caso de duda, debidamente motivada, de que la finca invada el dominio público (carretera en este caso), lo procedente es actuar como prevé el art. 205 LH (notificación por el registrador a la Administración para que emita informe en el plazo de un mes y actuación en consecuencia).

R. 14.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza) (BOE 05.12.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16654.pdf

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Hipoteca:* Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50 % del valor de tasación**

***Calificación registral:* El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento ejecutivo**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver la R. 20.09.2017), en interpretación conjunta de los arts. 671 y 651 LEC. Esta vez en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

R. 15.11.2018 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-19) (BOE 05.12.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16657.pdf

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Herencia:* En la demanda contra desconocidos herederos del titular registral debe constar la fecha de fallecimiento del causante**

***Herencia:* Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral**

Se trata de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que los demandantes han adquirido la propiedad de una finca por usucapión, seguido el procedimiento contra los desconocidos herederos y la herencia yacente de los titulares registrales.

–No consta la fecha del fallecimiento del causante, y «en tanto no consta que la codemandada haya fallecido, debería haberse dirigido la demanda contra dicha señora, y no contra sus desconocidos herederos».

–Reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 04.10.2016 o R. 20.07.2018), 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 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 «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 lo que se confirma el defecto impugnado.

R. 15.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-13) (BOE 05.12.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16658.pdf

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Impuestos:* La cancelación de la nota de afección exige el pago, la caducidad o el consentimiento de Hacienda**

Se solicita la cancelación de notas marginales de afección al pago del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones mediante instancia a la que se acompañan recibos de pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. El Registrador deniega la cancelación solicitada porque no se acredita el pago del referido Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, dado que los documentos justificativos aportados se refieren a un impuesto distinto. Dice la Dirección que, «para proceder a la cancelación de dicha nota sería necesario, bien que se acredite el pago del impuesto con carácter firme o el transcurso del plazo de caducidad de dicha nota, bien que medie consentimiento de la Hacienda Pública que es la titular registral o resolución judicial firme que ordene dicha cancelación (cfr. arts. 1, 40 y 82 LH); ninguno de dichos extremos concurre en el presente caso».

R. 15.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mérida-2) (BOE 05.12.2018). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16659.pdf

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Calificación registral: **Los documentos deben despacharse por el orden de presentación**

No puede inscribirse una escritura de compraventa cuando está previamente presentada, y suspendida por haber sido calificada negativamente, otra escritura en la que se rectifica la descripción de la finca; ya que el principio de prioridad (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»; como resulta de la R. 04.07.2013, ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificar la segunda escritura mientras no hubiese despachado el documento anterior.

R. 19.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias) (BOE 12.12.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16978.pdf

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Rectificación del Registro: **El consentimiento del titular no permite inscribir con omisión de títulos intermedios**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 13.05.2014, R. 15.10.2014 y otras. En este caso, la titular registral vendió la finca en documento privado, el comprador la transmitió a su vez, y así hubo hasta cuatro transmisiones no registradas; ahora, esa titular la «vende» al último adquirente. Dice la Dirección que, «como ya señalara la R. 18.09.1989, no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro sólo pueden acceder los actos válidos (art. 18 LH), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente».

R. 19.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mazarrón) (BOE 12.12.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16979.pdf

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Herencia: **Heredero único: La inscripción por instancia requiere que no haya legitimarios**

Herencia: **La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición**

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

Se trata de «una instancia suscrita por el ahora recurrente y su madre en la que se solicita la inscripción de determinados inmuebles a nombre de dicho señor como heredero único del titular registral, con base en el testamento por el cual el causante legó a su esposa el usufructo universal vitalicio e instituyó como único heredero a su hijo». El registrador deniega la inscripción por entender que es necesaria escritura pública toda vez que no hay un único heredero». La Dirección confirma esta calificación, ya que, «como afirmó este Centro Directivo en su R. 01.03.2006 y se ha reiterado posteriormente, [...] la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos forales, como el catalán) se configura generalmente como una 'pars bonorum'»; [...] de ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima».

R. 19.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vitigudino) (BOE 12.12.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16980.pdf

En el mismo sentido, la R. 26.07.2016 no admite la mera instancia (sin escritura de adjudicación o partición) para la inscripción en favor del heredero único (art. 14 LH), toda vez que en la herencia aparece, además del heredero, una legitimaria, y un presupuesto del art. 14 LH es que *no exista ningún interesado con derecho a legítima.*

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Cataluña:* Pago de la legítima catalana de ascendientes después de muerto el legitimario**

Es un caso de Derecho catalán: La heredera de un causante de vecindad catalana había reconocido en documento privado la legítima de la madre del causante; muerta la madre, hace entrega de una finca a la heredera de esta, en pago de la legítima reconocida. La Dirección estima que la escritura es inscribible: «Ciertamente, conforme al art. 451-25.2 C.c.Cat., *la legítima de los progenitores se extingue si el acreedor muere sin haberla reclamado judicialmente o por requerimiento notarial después de la muerte del hijo causante;* pero [...] queda patente que la legitimaria y la heredera han negociado previamente la forma de satisfacer –o pagar– ese crédito en que consiste la legítima [catalana]; [...] habiendo fallecido la legitimaria, la cuestión hace tránsito a la posición que adquiere su heredera, que la sucede en todos sus derechos y obligaciones (ex. art. 411-1 C.c.Cat.) y por ende en los créditos a su favor»; el hecho de que la legitimaria estuviese representada en aquel reconocimiento por la mal llamada «mandataria verbal» no es tampoco obstáculo, pues la heredera puede ratificar el pacto, y la ratificación «puede ser expresa y tácita, resultante esta última de actos concluyentes» (cita la S. 23.05.2014), como es la aceptación y ulterior adición de herencia.

R. 21.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga) (BOE 12.12.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16981.pdf

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Referencia catastral: **No puede asignarse a una finca la ya asignada a otra**

«Como ya ha dicho este Centro Directivo en R. 05.07.2018, 'la referencia catastral es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. (…) Por ello, constando asignada una referencia catastral a una finca ya inmatriculada, no es admisible, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo [arts. 17 y 20 LH], que pretenda atribuirse la misma referencia a otra finca y, menos aún, la inscripción de la representación gráfica tal y como se pretende en el caso que nos ocupa'. Para ello sería necesario, como señala la registradora en su nota de calificación, el consentimiento del titular registral de la [otra] finca o, en su caso, resolución judicial dictada en juicio declarativo en que éste haya sido parte, o al menos, que se acredite la intervención del mismo en el procedimiento administrativo cuya resolución se aporta y por el que se asigna la referencia catastral a otra finca registral (cfr. arts. 20 y 40 LH)».

R. 21.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón-2) (BOE 12.12.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16982.pdf

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Separación y divorcio: **La transmisión a un cónyuge de bienes privativos del otro debe hacerse en escritura pública**
Separación y divorcio: **La liquidación de gananciales en procedimiento específico debe constar en escritura pública**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 30.11.2016, R. 16.02.2017, R. 01.03.2017 y R. 18.05.2017.

R. 22.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 12.12.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16983.pdf

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Principio de tracto sucesivo: **No puede inscribirse la venta de finca inscrita a nombre de persona distinta del vendedor**
Compraventa: **La inscripción del derecho de retracto requiere la previa del comprador retraído**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.10.2014, R. 19.07.2017 y R. 09.05.2018). En este caso se trataba de la venta de una cuota he-

cha por su comprador anterior en favor de los comuneros que ejercitaban el derecho de retracto; y reitera la Dirección que «para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (art. 20 LH)» (en este caso el del primer comprador).

R. 28.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier - 1) (BOE 20.12.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17469.pdf

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Documento judicial: **Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía**
Inmatriculación: **Puede hacerse por sentencia declarativa cumpliendo las garantías del art. 203 LH**

Se trata del testimonio de una sentencia dictada en juicio ordinario por la que se declara que los demandantes habían adquirido por prescripción una finca no inmatriculada. Dice la Dirección que esa posibilidad resulta del art. 204.5 LH, aunque con una serie de cautelas o requisitos complementarios, y concretamente por lo que ahora interesa, *que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo,* lo que no consta que se haya observado en el caso concreto.

Sobre las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016, R. 07.03.2017, R. 07.06.2017, R. 03.11.2017, R. 29.05.2018, R. 27.09.2018 y otras muchas (art. 524.4 LEC).

R. 28.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Roa) (BOE 20.12.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17470.pdf

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Exceso de cabida: **El exceso superior al 10 % puede inscribirse por el procedimiento del art. 199 LH**
Exceso de cabida: **El informe de validación catastral es suficiente para la inscripción de la representación gráfica**

Se plantea en el recurso «si es inscribible una escritura de segregación en la que previamente se modifica la medida superficial de la finca en base a certificación catastral descriptiva y gráfica y acompañando, además, informe de validación gráfica catastral de las fincas resto y segregada». La registradora entiende que «no puede llevarse a cabo la segregación pretendida mientras no se rectifique la superficie de la finca», que para ello es necesaria la tramitación de un expediente notarial de rectificación de superficie, y que deberá acompañarse una medición técnica en formato GML homologado por el Colegio de Registradores, de las parcelas

resultantes de la segregación. Pero la Dirección estima el recurso: Por una parte repite la enumeración de medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que hizo la R. 17.11.2015, y en el caso concreto, al superar la nueva descripción el 10 % de la superficie inscrita, señala que «es medio hábil la previa tramitación de cualquiera de los procedimientos previstos en el art. 199 o en el 201 LH» (es decir, registral o notarial); y recuerda que, según el ap. 2.a Res. Circ. DGRN 03.11.2015 «se entiende solicitado el inicio del procedimiento [registral del art. 199 LH] 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». Por otra parte, «la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del art. 199.2 LH en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b) (cfr. R. 06.02.2018)».

R. 28.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Saldaña) (BOE 20.12.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17471.pdf

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Principio de tracto sucesivo: **No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral**

Calificación registral: **No puede basarse en antiguos asientos ya caducados**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.10.2014, R. 19.07.2017, R. 19.04.2018, R. 19.04.2018, R. 19.10.2018; y art. 20 LH). En este caso, el título intermedio que falta fue presentado y calificado desfavorablemente, y su asiento de presentación caducó. La Dirección confirma la necesidad de inscribirlo previamente, sin que el registrador pueda tener en cuenta en su calificación asientos caducados, no vigentes, pues a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca.

R. 29.11.2018 (Gak Vertriebs, S.L., contra Registro de la Propiedad de Güímar) (BOE 20.12.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17473.pdf

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Herencia:* La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición**

La testadora hacía un legado de determinadas fincas a un hijo «con cargo a su legítima estricta y en su exceso, si existiere, a los tercios de libre disposición y de mejora de su herencia...». El registrador objeta que «no comparecen ni ratifican la partición todos los legitimarios de la causante, sin que baste la escritura de entrega judicial de legado, ya que es necesaria su concurrencia de todos los legitimarios a la formación del inventario, avalúo y cálculo de legítima». La Dirección confirma que, «sentado que la testadora no hizo la partición por no figurar ésta en el testamento, debemos concluir en que [solamente] estableció normas particionales para hacerla, y según reiterada doctrina de este Centro Directivo, la intervención de todos los legitimarios en la partición, es inexcusable».

R. 29.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Roa) (BOE 20.12.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17474.pdf

Ver en el mismo sentido R. 01.03.2006, R. 26.07.2016 y R. 19.11.2018, entre otras.

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Herencia:* La sentencia en procedimiento de división es directamente inscribible**
***Herencia:* La partición consentida en procedimiento de división necesita aprobación y protocolización**
***Herencia:* La partición consentida en procedimiento de división tiene que acompañarse por testimonio**
***Documento judicial:* Su inscripción requiere firmeza de la resolución**

Se trata de una escritura pública de protocolización de cuaderno particional confeccionado por contador partidor designado en procedimiento judicial de división de herencia. Tras una calificación sustitutoria, el recurso debe centrarse en la necesidad de aportar la aprobación por decreto firme del letrado de la Administración de Justicia, que debe identificar debidamente el cuaderno particional que ordene protocolizar. La Dirección comienza examinando el procedimiento para la división de la herencia de los arts. 782 y ss. LEC, y especialmente las actuaciones del art. 787 LEC, y cómo «si las partes no consienten en la partición propuesta por el contador partidor designado, el procedimiento se transforma en contencioso siguiéndose por los trámites del juicio verbal a cuyo fin, la sentencia que lo resuelva, una vez firme, será título suficiente a los efectos de la alteración del contenido del Registro de la Propiedad (art. 40 LH); [...] si por el contrario los interesados prestan su conformidad a las operaciones de avalúo y división (con o sin las modificaciones a que se refiere el art. 787.4 LEC), el procedimiento finaliza con el decreto del letrado de la Administración de Justicia por el que se dan por aprobadas, [... que] no es título por sí mismo para producir la alteración del contenido del Registro de la Propiedad por prever la ley procedimental su protocolización por medio de notario»: debe acreditarse para la protocolización; debe constar su firmeza (ver R. 23.05.2014); y debe aportarse testimonio del cuaderno

particional aprobado, deducido de los autos por el letrado de la Administración de Justicia, que es quien ejerce la fe pública en el ámbito procesal (art. 145 LEC), sin que pueda sustituirse por una copia aportada bajo la sola responsabilidad del contador partidor.

R. 29.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-10) (BOE 20.12.2018). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17476.pdf

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Recurso gubernativo: **Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento**
Costas: **Anotación preventiva de dominio público e inscripción en favor del Estado**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.07.2016, R. 15.09.2016, R. 04.09.2018, R. 13.09.2018, R. 24.10.2018). En este caso se pretendía la inscripción de una herencia cuando la finca, antiguamente de la causante, constaba ya inscrita en favor del Estado por deslinde del dominio público marítimo-terrestre; según la recurrente esa última inscripción no debió practicarse porque «el título que la causó ni estaba integrado por la orden ministerial aprobatoria del deslinde que exige la legislación de costas, ni procedía de autoridad con competencia suficiente para ello».

R. 30.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barbate) (BOE 20.12.2018). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17477.pdf

La Dirección explica que en el caso concreto, «practicada la anotación preventiva de dominio público, y transcurrido el plazo de un año sin que se hubieran producido las anotaciones preventivas de demanda a solicitud de los titulares registrales afectados, se solicitó al registrador de la Propiedad mediante oficio de la Jefatura de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente) la conversión de la citada anotación de dominio público en inscripción de la finca a favor del Estado como bien de dominio público marítimo-terrestre, inscripción que se practicó en los términos interesados, constituyendo así dicho asiento, en protección y garantía del citado titular registral, un obstáculo para la inscripción del título de herencia» (ver art. 13.2 L. 22/28.07.1988, de Costas, y art. 29 RD. 1471/01.12.1989, su Reglamento). Pero la explicación no era necesaria: cualquiera que sea el origen de la inscripción en favor del Estado, está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH) y no procede su cancelación sin consentimiento del titular o resolución judicial; ver, por ejemplo, R. 13.09.2018.

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Calificación registral: **De cláusulas abusivas en la hipoteca**
Calificación registral: **La calificación negativa debe ser suficiente y motivada, lo que es compatible con la brevedad**

***Hipoteca:* Constitución: Claridad en la fijación de los intereses**

***Hipoteca:* Vencimiento anticipado: No es abusiva la apreciación unilateral que ha de justificarse en la ejecución**

***Calificación registral:* El registrador no está vinculado por las calificaciones de otros registradores ni por las suyas**

1. Hipoteca.– En primer lugar se recurre la decisión del registrador de no practicar la inscripción de la cláusula octava relativa a los intereses ordinarios y de demora, por tratarse de una cláusula confusa que no indica con claridad los tipos de interés y las fechas de su pago. La Dirección, aun reiterando la necesaria claridad de las cláusulas que hayan de inscribirse (vid. R. 18.09.2012), también reitera que es preciso que la calificación registral sea precisa y exprese los motivos concretos de los que se derive el defecto, no es suficiente la mera afirmación de que una cláusula es confusa (ver R. 16.10.2017); y en el caso concreto entiende además que de la cláusula debatida resultan con la debida claridad los extremos que cuestiona el registrador.

En segundo lugar se trata la suspensión por el registrador de la cláusula de vencimiento anticipado, como «abusiva, subjetiva y unilateral, al conceder al banco el que determine 'a su absoluta discreción la existencia de un supuesto de incumplimiento'». La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de cláusulas abusivas (ver, por ejemplo, R. 22.07.2015 y R. 19.07.2018) y la distinción entre abusividad cuya apreciación requiere considerar todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, que solo puede declararse por los tribunales, y abusividad de la «lista negra», calificable por el registrador. Pero en este caso entiende que no es cuestionable la unilateralidad de la resolución («siempre que existe facultad unilateral de resolución, cualquiera que sea la causa, el acreedor afirma unilateralmente su concurrencia»), sino que lo importante es que «la acción de ejecución directa debe basarse en una demanda en la que, junto al título ejecutivo, han de acompañarse los demás documentos en que se fundamente; es decir, aquellos que justifiquen el ejercicio de la acción, de modo que, de no hacerse así o de no resultar debidamente justificada la causa de su ejercicio, pueda ser rechazada su admisión (arts. 550.1.4 y 552 en relación con el art. 579 LEC)».

2. Calificación registral.– Sobre la independencia de la calificación registral y no vinculación por calificaciones anteriores, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver nota que sigue).

R. 30.11.2018 (Skandinaviska Enskilda Banken, S.A., contra Registro de la Propiedad de Marbella-3) (BOE 20.12.2018). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17478.pdf

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Rectificación del Registro:* Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199.2 LH**

Se trata de «una escritura de segregación y posterior agregación a otra de la anterior segregada y su correspondiente representación gráfica, que es alternativa a la catastral». La registradora tramita el procedimiento según el art. 199.2 LH (cuando se presenta representación gráfica

georreferenciada alternativa) y suspende la inscripción a la vista de las alegaciones formuladas por dos colindantes catastrales, de las que se desprende una posible invasión parcial de las fincas colindantes y una posible invasión del dominio público, y por el hecho de que la finca objeto de tales operaciones procede de concentración parcelaria y es el resto tras una segregación, evidenciando a su juicio que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta. La Dirección va repasando su propia doctrina sobre el art. 199 LH, y dice que en el caso concreto, dado que se trata de una representación gráfica alternativa y el procedimiento es el contemplado en el art. 199.2 LH, las dudas de identidad pueden referirse no solo a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 199 y 201 LH y R. 22.04.2016, R. 08.06.2016 y R. 10.10.2016), sino también a las parcelas catastrales colindantes, incluso no inscritas; y la simple oposición, aunque no hace contencioso el expediente por sí sola, debe tenerse en cuenta; y aquí se dan otras circunstancias que fundamentan las dudas, como es la procedencia de las fincas de un procedimiento de concentración parcelaria y la alteración de la perimetría, no existe identidad de la finca inscrita con la parcela catastral, y las objeciones se fundamentan en un informe técnico, sin que pueda exigirse que las alegaciones vengan acompañadas de una representación gráfica, que puede ser conveniente, pero es un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso (ver R. 14.11.2016 y R. 25.10.2017). En cambio no toma en cuenta las dudas de la registradora sobre posible invasión del dominio público, puesto que la Administración ha sido notificada y ha tenido posibilidad de intervenir en el procedimiento.

R. 27.11.2018 (Arzobispado de Santiago de Compostela y particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 22.12.2018).

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/22/pdfs/BOE-A-2018-17633.pdf

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2018)

Inmatriculación: **De monte vecinal en Galicia**
Título inscribible: **Los documentos complementarios pueden ser fotocopias compulsadas por la Administración**

1. Inmatriculación de monte vecinal.– Se solicita en instancia no la inscripción de un monte vecinal en mano común, sino la inmatriculación a favor del «Monte Vecinal en Mano Común, Barrazoso-Fragavella» de una serie de fincas, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de las mismas. La consideración de monte vecinal requiere de un acto expreso de clasificación dictado por el Jurado Provincial correspondiente (art. 9 L. Parlamento de Galicia 13/10.10.1989, de montes vecinales en mano común), que servirá de título inmatriculador, a cuyo efecto se fijará la superficie y lindes del monte, aportando a la resolución una planimetría suficiente con los datos descriptivos precisos; de manera que deberá contener las circunstancias previstas en el art. 9 LH. Por tanto, se confirma la calificación, ya que de la documentación aportada no resulta una descripción del monte comprensiva de su superficie y linderos, sin que puedan tomarse en consideración los documentos aportados con posterioridad (art. 326 LH).

2. Autenticidad de fotocopias compulsadas.– Citando las R. 09.02.2017 y R. 29.06.2017, considera auténticos los documentos incorporados por fotocopia compulsada (certificaciones

referentes a actuaciones del Jurado Provincial), ya que, según el art. 27 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, *las copias auténticas realizadas por una Administración Pública tendrán validez en las restantes Administraciones;* en el caso concreto, las copias protocolizadas constan diligenciadas con un sello oficial y la firma de un funcionario público que certifica, cuya competencia y facultades no se han cuestionado en la nota de calificación.

R. 05.12.2018 (Monte Vecinal en Mano Común, Barrazoso-Fragavella, contra Registro de la Propiedad de Vilalba) (BOE 27.12.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/27/pdfs/BOE-A-2018-17830.pdf

III

RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018)

Sociedad limitada: **Aumento de capital: Claridad en el orden del día en la convocatoria de la junta**

Sociedad limitada: **Junta general: La convocatoria debe ajustarse a las previsiones estatutarias**

Se trata de una escritura pública de aumento de capital por compensación de créditos. La Dirección examina los distintos defectos señalados por el registrador:

a) Respecto a la forma de la convocatoria, dice que la previsión estatutaria «debe ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema (vid. R. 01.10.2013)»; en este caso los estatutos exigían la notificación individual al socio por medio de correo certificado con acuse de recibo, que no resulta de la documentación aportada; y «tampoco es posible la aplicación de la doctrina relativa a la conservación de actos societarios aquejados de defectos formales no relevantes»; la doctrina de la Dirección, en su R. 26.07.2005, con apoyo de doctrina anterior (la S. 05.03.1987 y R. 02.08.1993 y R. 24.11.1999), la aplica a «defectos no sustanciales en la convocatoria o adopción en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, facilitando la fluidez del tráfico jurídico y evitando la reiteración de trámites y costes innecesarios que no proporcionen garantías adicionales (vid. igualmente, R. 08.02.2012, R. 29.11.2012 y R. 26.02.2014)»; pero no puede aplicarse en caso de «evidente lesión a los derechos individuales del socio que aquella falta comporta».

b) «El orden del día carece de la debida claridad al referirse genéricamente al aumento de capital por creación de nuevas participaciones». En principio, la Dirección resalta la importancia del orden del día (ver art. 287 LSC y R. 06.02.2015); pero añade que «deben distinguirse aquellos supuestos en los que la violación de la previsión legal conlleva indefectiblemente la nulidad de los acuerdos adoptados de aquellos otros en los que, al no existir perjuicio posible para socios o terceros no procede la sanción de nulidad» (ver R. 08.02.2012); y esto es lo que sucede en el caso concreto, en el que el acuerdo «no tenía por qué comprometer la situación del otro socio en la sociedad al reconocérsele expresamente la posibilidad de suscribir capital equivalente a su participación en la sociedad».

c) «No consta el medio por el que se notificó al socio ausente la posibilidad de ejercer su derecho de suscripción preferente». Lo que se confirma, porque, efectivamente, no consta tal notificación en el expediente.

R. 25.10.2018 (Ediarte Alba, S.L., contra Registro Mercantil de Albacete) (BOE 19.11.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/19/pdfs/BOE-A-2018-15767.pdf

Sobre el punto de la necesaria claridad del orden del día, merece la pena la lectura íntegra de algún párrafo: «La garantía adicional establecida en el mismo art. 287 LSC, al exigir que en los anuncios se haga constar el derecho de todos los socios a examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y, en el caso de sociedades anónimas, del informe sobre la misma, así como el de pedir la entrega o envío gratuito de dichos documentos, permite considerar suficiente que la convocatoria contenga una referencia precisa a la modificación que se propone, sea a través de la indicación de los artículos estatutarios correspondientes, sea por referencia a la materia concreta sujeta a modificación, sin necesidad de extenderse sobre el concreto alcance de dicha modificación, del que podrán los accionistas informarse a través de los citados procedimientos (cfr., por todas, las R. 18.05.2001 y R. 02.06.2003). Ahora bien, cuando como consecuencia del acuerdo a adoptar pueda verse comprometida la posición jurídica del socio, esta Dirección General ha exigido una mayor precisión en la convocatoria para evitar su adopción sin que los llamados tengan cabal conocimiento del alcance de los acuerdos respecto de los que son llamados a pronunciarse»; y señala casos concretos:

–«Cuando como consecuencia de la reducción y aumento del capital propuestos pueden los socios perder su condición de tales (R. 18.05.2001)».

–«Cuando como consecuencia de la pérdida de la condición laboral de la sociedad, van a ver alterados el conjunto de sus derechos y obligaciones (R. 02.06.2003)».

–«Cuando como consecuencia del acuerdo a adoptar resulte la exclusión de un socio en sociedad de responsabilidad limitada (R. 10.10.1995)».

–Ante «la imposibilidad de deducir de un orden del día expresado en términos generales el alcance y consecuencias de la creación de una página web» (R. 10.10.2012).

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Sociedad anónima:* Administración: Remuneración de consejeros ejecutivos, estatutos y contrato con el consejo, S. 26.02.2018**

La Dirección vuelve a abordar el problema del régimen retributivo de los consejeros ejecutivos de sociedades no cotizadas después de la reforma de la Ley de Sociedades de Capital por L. 31/03.12.2014, para la mejora del gobierno corporativo. Repasa la doctrina anterior a esa reforma y la jurisprudencia sobre la «doctrina del vínculo» (ver en R. 03.04.2013). Analiza la situación después de la reforma, con lo que considera «la doctrina mayoritaria, en el sentido de que la competencia del consejo de administración para fijar las retribuciones de los consejeros ejecutivos regía tanto para las sociedades cotizadas como para las no cotizadas», de manera que la remuneración de funciones ejecutivas debe fijarse en el contrato entre el consejero y el consejo y no tiene que constar necesariamente en los estatutos; esa fue la doctrina de la Dirección (ver R. 05.11.2015. y, con mayor detalle, R. 17.06.2016). Pero más tarde, la S. 26.02.2018 declara, con respecto a las sociedades no cotizadas, que la relación entre el régimen general de remuneración de los administradores, necesariamente aprobado por la junta dentro de los límites estatutarios (arts. 217, 218 y 219 LSC), y el régimen especial de retribución de funciones ejecutivas, que es el fijado en el contrato con el consejo (art. 249.4 LSC), «no es de alternatividad, en el sentido de que la retribución de los administradores que no sean consejeros delegados o ejecutivos se rige por el primer grupo de preceptos, y la de los consejeros delegados o ejecutivos se rige ex-

clusivamente por el art. 249 LSC», sino que la relación entre ellos es «de carácter cumulativo», de manera que el contenido de ese contrato ha de ajustarse al «marco estatutario». Pero la Dirección no tiene que definirse muy claramente entre estas doctrinas, porque en el caso concreto concluye que los párrafos cuestionados en la calificación registral «no incluyen mención alguna que contradiga la eventual reserva estatutaria [...] o niegue la competencia de la junta general», y estima el recurso.

R. 31.10.2018 (Asisa, S.A.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 20.11.2018). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/20/pdfs/BOE-A-2018-15834.pdf

La parte más «sensible» de las cláusulas cuestionadas era la siguiente: «... los consejeros podrán desempeñar funciones ejecutivas y/o profesionales en la sociedad, y en tal caso, tendrán derecho a percibir, adicionalmente, las retribuciones que correspondan por el desempeño de dichas funciones ejecutivas. [...] El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión y deberá detallar todos los conceptos por los que el consejero pueda obtener una remuneración por el desempeño de sus funciones ejecutivas...». Efectivamente, eso no contradice la reserva estatutaria o la competencia de la junta, pero tampoco las acata, y en los argumentos del recurso ya queda clara la interpretación que hace la sociedad de ese silencio.

La Dirección se resiste a variar su doctrina ante la autoridad del Tribunal Supremo; no ha tenido que hacerlo, como ha quedado visto; pero no deja de citar, adhiriéndose a él, el argumento del recurrente, de que «es el único pronunciamiento dictado en tal sentido»; como no deja de citar la alusión de la sentencia a «la necesidad de interpretar con menor rigidez la reserva estatutaria sobre retribución de consejeros, suavizando las exigencias de precisión mantenidas en relación con la normativa anterior»; aunque lamenta por otra parte que «no llega a determinar los confines de la flexibilidad propugnada». Pero si, según el art. 217 LSC, los estatutos deben determinar el sistema de remuneración y la junta debe aprobar el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores, no cabe mucha flexibilidad: o el contrato entre el consejo y el consejero ejecutivo está sujeto a esas limitaciones o no lo está.

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Sociedad anónima:* Administración: La remuneración de consejeros ejecutivos se detalla en el contrato con el consejo**

***Sociedad anónima:* Administración: Remuneración de consejeros ejecutivos, estatutos y contrato con el consejo, S. 26.02.2018**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 30.07.2015 (ver también R. 05.11.2015) y R. 17.06.2016, sobre la interpretación conjunta o separada de los arts. 217 a 219 LSC (reserva estatutaria y competencia de la junta general para la fijación de la retribución de los administradores –*en su condición de tales,* recalca la Dirección–), art. 249 LSC (sobre retribución de consejeros ejecutivos, que se fijará en un contrato con el consejo y *deberá ser conforme con la política de retribuciones aprobada, en su caso, por la junta general),* y arts. 529 sexdecies a 529 novodecies (que atribuyen al consejo de administración de las sociedades cotizadas la

competencia para *fijar la retribución de los consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas);* interpretación que la Dirección resuelve, con lo que considera «doctrina mayoritaria», en el sentido de que «la competencia del consejo de administración para fijar las retribuciones de los consejeros ejecutivos regía tanto para las sociedades cotizadas como para las no cotizadas»; la última de estas resoluciones decía que «conceptualmente, deben separarse dos supuestos, el de retribución de funciones inherentes al cargo de administrador y el de la retribución de funciones extrañas a dicho cargo». De nuevo se encuentra ahora la Dirección con que después de aquellas resoluciones citadas se dictó la S. 26.02.2018, que sujetaba a los consejeros delegados y a sus funciones ejecutivas al mismo régimen de transparencia establecido para los administradores en los arts. 217, 218 y 219 LSC; pero sostiene la misma postura que en la R. 31.10.2018 y, volviendo a repetir que la sentencia es «un único pronunciamiento», no encuentra razón para enmendarla.

R. 08.11.2018 (Notario Ubaldo Nieto Carol contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 29.11.2018). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16317.pdf

Ver resoluciones citadas y sus comentarios, especialmente la R. 31.10.2018 y el suyo; obsérvese que ese «único pronunciamiento» se ha dictado como consecuencia de un juicio verbal de impugnación de una calificación registral mercantil. La sentencia, según resumen que hace la propia Dirección, «declara, con respecto a las sociedades no cotizadas, que 'la relación entre el art. 217 LSC (y su desarrollo por los arts. 218 y 219 LSC) y el art. 249 LSC no es de alternatividad, como sostiene la sentencia recurrida y la DGRN, en el sentido de que la retribución de los administradores que no sean consejeros delegados o ejecutivos se rige por el primer grupo de preceptos, y la de los consejeros delegados o ejecutivos se rige exclusivamente por el art. 249 LSC, de modo que a estos últimos no les afecta la reserva estatutaria del art. 217 LSC, la intervención de la junta de los arts. 217.3, 218 y 219 LSC, los criterios generales de determinación de la remuneración del art. 217.4 LSC y los requisitos específicos para el caso de participación en beneficios o remuneración vinculada a acciones de los arts. 218 y 219 LSC', sino que la relación entre ellos es 'de carácter cumulativo', de suerte que el régimen general será el contenido 'en los arts. 217 a 219 LSC, preceptos que son aplicables a todos los administradores, incluidos los consejeros delegados o ejecutivos', mientras que el art. 249 LSC 'contiene las especialidades aplicables específicamente a los consejeros delegados o ejecutivos, que deberán firmar un contrato con la sociedad, que sea aprobado por el consejo de administración con el voto favorable de dos terceras partes de sus miembros y con la abstención del consejero afectado tanto en la deliberación como en la votación, pero cuyo contenido ha de ajustarse al 'marco estatutario' y al importe máximo anual de las retribuciones de los administradores, en el desempeño de su cargo, fijado por acuerdo de la junta general, en cuyo ámbito ejercita el consejo de administración su competencia para decidir la distribución de las remuneraciones correspondientes a los administradores', así como respetar también 'los criterios generales establecidos en el art. 217.4 LSC y cumplir los requisitos específicos previstos en los arts. 218 y 219 LSC cuando se establezcan como conceptos retributivos los previstos en tales preceptos legales'».

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Sociedad limitada:* Cuentas: Depósito cuando el auditor expresa opinión desfavorable con información relevante**

Se debate sobre si procede el depósito de cuentas de una sociedad obligada a auditoría cuando el auditor emite informe con opinión desfavorable que fundamenta. La Dirección reitera su análisis der cuatro tipos de opiniones técnicas: favorable, con salvedades, desfavorable y denegada; y reitera también que hay que «limitar los casos de denegación de depósito a aquellos en que del informe del auditor resulte la afirmación de existencia de incumplimiento del deber de colaboración (art. 6 L. 22/2015), de modo que haya impedido al auditor la elaboración de su informe o la emisión de opinión (R. 30.03.2017); supuesto al que hay que asimilar aquellos en los que resulte la afirmación del auditor sobre la imposibilidad de conocer el contenido de las cuentas sociales (ver R. 02.01.2017)».

R. 10.10.2018 (El Cortijo Bio, S.L., contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 29.11.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16306.pdf

> Abundando en el análisis del caso concreto, dice la Dirección que «si bien es cierto que el informe del auditor de cuentas contiene una opinión desfavorable, lo que implica una afirmación de ausencia de fiabilidad de las cuentas anuales, no lo es menos que el auditor ha podido desarrollar su trabajo y cumplir la finalidad que para el mismo prevé el art. 1 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas. El informe que analiza las cuentas no contiene afirmación alguna sobre la falta de cumplimiento por la sociedad de su deber de colaboración ni afirmación sobre la imposibilidad de llevar a cabo su trabajo de verificación. Ciertamente el informe de verificación afirma que respecto de determinadas partidas de las cuentas o apartados de la memoria ha carecido de información o documentación de respaldo, pero de ahí no resulta el incumplimiento del deber de colaboración, sino la constatación de un hecho que, de considerarse por parte legitimada como causa de nulidad, deberá ser alegado ante el tribunal que corresponda. Por otro lado y como ya afirmaran las R. 03.05.2015 y R. 21.06.2017, la ausencia de los libros de actas de la sociedad no puede tener la relevancia de impedir el depósito de las cuentas, al no haber impedido al auditor el acceso al conocimiento de las cuentas y la emisión de su informe».

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018)

***Sociedad limitada:* Participaciones: Inscribibilidad de la prohibición de derechos reales sobre participaciones**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de dos R. 30.07.2018. Esta vez sobre una cláusula estatutaria de una sociedad limitada según la cual «se prohíbe a los socios constituir derecho real de prenda sobre las participaciones sociales».

R. 07.11.2018 (Notario Gerardo Conesa Martínez contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 29.11.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/11/29/pdfs/BOE-A-2018-16311.pdf

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Sociedad anónima:* Junta general: Interpretación de la forma de la convocatoria prevista en los estatutos**

Según el registrador mercantil, «la forma de convocatoria de la junta general que ha adoptado los acuerdos formalizados en la escritura calificada (correo certificado con aviso de recibo) no se ajusta a lo establecido en el artículo 12 de los estatutos sociales (anuncio publicado en el BORME y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia)» (aunque el artículo 13 de los estatutos preveía que «cuando todas las acciones sean nominativas, el órgano de administración podrá, en los casos permitidos por la Ley, suplir las publicaciones establecidas legalmente por una comunicación escrita a cada accionista o interesado cumpliendo en todo caso lo dispuesto por la Ley»). La Dirección recuerda que su doctrina general es que, «existiendo previsión estatutaria sobre la forma de llevar a cabo la convocatoria de junta dicha forma habrá de ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema, goce de mayor o menor publicidad, incluido el legal supletorio» (y cita las R. 15.10.1998, R. 15.06.2015, R. 21.09.2015, R. 25.04.2016 y S. 30.01.2001). Pero en el caso concreto estima el recurso porque «la convocatoria realizada a todos los accionistas (quienes, por lo demás, han asistido en su totalidad) mediante correo certificado con aviso de recibo se ajusta a los estatutos sociales interpretados según la regulación legal vigente y la finalidad y el espíritu de los mismos»; al efecto examina la evolución legislativa posterior a la redacción actual y de los estatutos y entiende que «lo que quisieron fue sustituir la forma legal de convocar la junta general (publicaciones en el BORME y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia) por la comunicación escrita a los accionistas si la Ley lo permitiera y en los términos en que esta lo hiciera ('cumpliendo en todo caso lo dispuesto por la Ley')».

R. 17.10.2018 (Construcciones y Promociones, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 03.12.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16472.pdf

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Sociedad limitada:* Depósito de cuentas: No pueden depositarse las que partan de un capital distinto del que consta registralmente**

***Sociedad limitada:* Depósito de cuentas: La calificación registral no alcanza al contenido de las cuentas**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias: Ciertamente «la calificación no puede alcanzar al contenido intrínseco de las cuentas, ni al análisis de la correcta conta-

bilización, registro o imputación de todas y cada una de las partidas» (ver R. 13.03.2015), «no puede ir más allá del hecho mismo del depósito y del cumplimiento de los requisitos previstos por el Reglamento del Registro Mercantil. Y si en múltiples ocasiones este Centro Directivo ha confirmado la imposibilidad del depósito de cuentas por contradecir el contenido del Registro Mercantil, ha sido precisamente porque sólo el contenido de éste está protegido por las presunciones de exactitud y validez»; lo que ha llevado a «el rechazo del depósito de las cuentas anuales cuando la cifra de capital consignada en las mismas no coincida con la que figure inscrita en el Registro Mercantil (R. 28.02.2005, R. 16.01.2006, R. 23.01.2006, R. 10.12.2008, R. 16.03.2011 y R. 17.12.2012), de modo que, de haberse realizado un aumento de capital en el ejercicio al cual se refieran las cuentas, debe ser previamente inscrito para acceder al depósito registral de las mismas. [...] En el presente caso es evidente la falta de coincidencia entre la cifra del capital social que figura inscrita (tres mil euros), toda vez que en las cuentas presentadas figura con signo negativo, algo que, por definición, no resulta admisible si se tiene en cuenta la función que como cifra de retención cumple el capital social».

R. 14.11.2018 (e-Traducción Jurídica y Financiera, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 05.12.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16655.pdf

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro Mercantil: **Legalización de libros: Debe hacerse relación de los libros cuya legalización se solicita**

Se debate sobre «si puede procederse a la legalización de un libro correspondiente a una sociedad y referido al ejercicio 2017 que se describe como: 'Libro Detalle Actas del Consejo'. El registrador rechaza la legalización porque de la solicitud de legalización no resulta si el libro que se pretende legalizar es el correspondiente efectivamente a las actas del consejo de administración correspondiente a dicho ejercicio o, por el contrario, el correspondiente al ejercicio corriente 2018, como libro detalle». Dice la Dirección que del art. 18.1 L. 14/27.09.2013 (de apoyo a los emprendedores y su internacionalización) resultan claramente tres obligaciones: «los libros han de cumplimentarse en soporte electrónico; los libros han de ser legalizados tras su cumplimentación dentro de los cuatro meses siguientes al cierre social, y los libros han de ser presentados telemáticamente en el Registro Mercantil competente para su legalización»; y según dijeron las Instr. DGRN 12.02.2015 y Inst. DGRN 01.07.2015, «la legalización del libro de actas del consejo de administración debe realizarse una vez finalizado el ejercicio y dentro de los cuatro meses siguientes; como excepción se autoriza la legalización de libros de detalle de actas del consejo de administración del ejercicio corriente»; en el caso concreto, por un lado la solicitud se refiere a la legalización de un libro de detalle y por otro se hace en referencia a un ejercicio ya vencido, lo que implica una falta de claridad; y, «debiendo contener la solicitud la relación de libros cuya legalización se solicita (art. 330 RRM), no podrá llevarse a cabo si no resulta con claridad este extremo»; por lo que desestima el recurso.

R. 28.11.2018 (Santalucía Seniors, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 20.12.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17472.pdf

Advierte la Dirección que se trata de un «única y nimia cuestión (que bien podría haberse solventado con una mayor comunicación del recurrente con el Registro Mercantil)».

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Sociedad limitada:* Modificación de estatutos: Requiere elevación a escritura pública**

Se trata de un acta notarial de junta en la que constan los acuerdos de modificación de un artículo estatutario sobre duración del cargo de consejero, cese de administradores mancomunados, cambio de sistema de administración y nombramiento de administrador único. La Dirección confirma que, según los art. 290.1 LSC y 95.1 RRM, la modificación de estatutos debe constar en escritura pública, por lo que «el acta notarial presentada no es suficiente, si bien puede servir de base para la elevación a público de los acuerdos que constan en ella, como dispone el art. 107.1.fin RRM».

R. 29.11.2018 (Tecnoresiduos R3, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 20.12.2018). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17475.pdf

El acta notarial de junta tiene la eficacia de una acta aprobada y firmada, y los acuerdos recogidos en ella son inmediatamente ejecutivos; por eso dice el art. 107 RRM que la elevación de los acuerdos a instrumento público *también podrá realizarse tomando como base la copia autorizada del acta, cuando los acuerdos constaren en acta notarial;* de donde se deduce que los acuerdos consignados en el acta notarial no están elevados a públicos; y no debe pensarse que lo están, como hacía el recurrente, porque se contengan en un instrumento público; el acta notarial de la junta es acta de presencia y recoge, por tanto, hechos, y no declaraciones de voluntad; mientras que la elevación a público de un acuerdo supone una ratificación del consentimiento o voluntad social y esto sólo puede hacerse por escritura (no acta) notarial; podría inducir a error sobre estos extremos la inscripción de los administradores, que puede hacerse por copia autorizada del acta notarial de la junta (arts. 142 y 192 RRM); pero esto es así porque el nombramiento de administrador no requiere elevación a público; puede inscribirse por simple certificación (ver el mismo art. 142 RRM), de manera que el acta notarial de la junta no se inscribe en ese caso por su valor de documento notarial, sino por su valor de acta de la junta.

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2018)

***Sociedad limitada:* Estatutos: La denominación de una sociedad de intermediación sí puede incluir una actividad profesional**

Pronunciándose en el sentido indicado, la Dirección rectifica el criterio, que estima «excesivamente riguroso», de la R. 23.09.2015; pues, aunque el art. 406 RRM prohíbe las denominaciones que induzcan *a error o confusión en el tráfico mercantil sobre la propia identidad de la sociedad o entidad, y sobre la clase o naturaleza de éstas,* se considera ahora que en el caso concreto «en la denominación de la sociedad no se indica necesariamente que se trate de una sociedad profesional, y en la definición estatutaria del objeto se determina expresamente que se trata de una sociedad de intermediación en la actividad de 'veterinaria'», lo que resulta «suficiente para impedir la confusión sobre la naturaleza, clase, tipo o forma de la sociedad de que se trata».

R. 05.12.2018 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 27.12.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/27/pdfs/BOE-A-2018-17829.pdf

En realidad la claridad exigida por el art. 406 RRM se refiere a la denominación y no al conjunto de los estatutos, de manera que no debería admitirse una denominación que induzca a considerar la sociedad como profesional, por mucho que en los estatutos se aclare que no es tal; y el que la denominación no indique que se trate de una sociedad profesional puede desvanecer la confusión para las personas que sepan que las sociedades profesionales tienen que indicar su carácter en la denominación, pero esa ciencia no puede presumirse en la generalidad de los ciudadanos.

La Dirección cita en apoyo a su cambio de criterio la R. 13.09.2000, que «admitió que en la denominación de una sociedad limitada de tipo general –no laboral– se incluyera el término 'laboral' ('Laboral Al-Mar, S.L.'), bajo el razonamiento de que dicho término no constituía propiamente indicación de la forma social»; pero esa afirmación se hacía bajo otra legislación: actualmente, el art. 3.2 L. 4/24.03.1997, de Sociedades Laborales, dice que *el adjetivo laboral no podrá ser incluido en la denominación por sociedades que no hayan obtenido la calificación de sociedad laboral.* Y cita también la R. 26.05.2003, según la cual «es admisible la utilización de las siglas 'SAT' al principio de la denominación de una sociedad de responsabilidad limitada, pues 'si la persona jurídica que se constituye se tratara propiamente de una sociedad agraria de transformación, sería necesario que figurase en la denominación el número que le corresponda en el Registro General administrativo'»; pero también puede decirse que no todos los ciudadanos conocen esa circunstancia.

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2018)

Sociedad profesional: **La disuelta de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007 no puede trasladar su domicilio**

Sociedad limitada: **Disolución y liquidación: Quórum para reactivación de la sociedad disuelta**

Se trata de una sociedad que está disuelta de pleno derecho y sus asientos cancelados de conformidad con lo dispuesto en la disp. trans. 1 L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, que presenta escritura de traslado de domicilio en el Registro de destino; la R. 28.05.2018 entendió para el mismo caso que esa circunstancia no es obstáculo para expedir en el Registro de origen

la certificación para el traslado de domicilio (ver art. 19 RRM). Pero se dice ahora, al llegar al Registro de destino, que, en aplicación de aquella disposición, «no puede llevarse a cabo asiento alguno de traslado de domicilio ni ningún otro de los no previstos en la norma».

R. 05.12.2018 (Notario Fernando Puente de la Fuente contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 27.12.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/27/pdfs/BOE-A-2018-17831.pdf

El caso es el mismo de la R. 28.05.2018: en resumen de ambas, la disolución de pleno derecho no es obstáculo para la expedición de la certificación para cambio de domicilio en el Registro de origen, pero sí para la inscripción del traslado en el Registro de destino. En el caso concreto se acompaña una escritura de reactivación de la sociedad disuelta; pero esta debería inscribirse en el Registro de origen, y el registrador al cargo ya cuestionó que el acuerdo de reactivación no está tomado por unanimidad, que entiende necesaria según el art. 223 C. de c.; es cuestión que no puede resolverse ahora en recurso contra el Registro de destino; pero la Dirección ya recuerda en la exposición de los hechos que «es de destacar que, para cualquier reactivación, el art. 370.2 LSC exige el quórum de modificación de estatutos».

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1.
PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley Orgánica sobre la utilización de los datos del Registro de Nombres de Pasajeros para la prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de delitos de terrorismo y delitos graves. (121/000035)**
  Presentado el 07/12/2018, calificado el 11/12/2018
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Interior. Enmiendas.
  Tipo de tramitación: Normal
  Comisión competente: Comisión de Interior
  Plazos: Hasta: 05/02/2019 De enmiendas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Interior Publicación desde 11/12/2018 hasta 14/12/2018
  Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-35-1 de 14/12/2018 Pág.: 1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La protección de la vida y de la seguridad de los ciudadanos constituye el objetivo principal del espacio de libertad, seguridad y justicia de la Unión Europea. Entre las medidas que se han adoptado para su consecución, el Consejo de la Unión Europea, a través del "Programa de Estocolmo: una Europa abierta y segura que sirva y proteja al ciudadano" de 4 de mayo de 2010, instó a la Comisión a presentar una propuesta sobre la utilización de datos del registro de nombres de los pasajeros ("Passenger Name Record", en adelante PNR) para prevenir, detectar, investigar y enjuiciar los delitos de terrorismo y los delitos graves.

Asimismo, en el plano internacional se ha venido avanzando en la dimensión exterior de esta política de la Unión Europea. La Comisión presentó una serie de elementos esenciales de la misma en su Comunicación de 21 de septiembre de 2010 "Sobre el enfoque global de las transferencias de datos de los registros de nombres de los pasajeros (PNR) a los terceros países", y la Unión alcanzó diversos acuerdos internacionales con distintos Estados.

El incremento de la amenaza del crimen organizado y especialmente del terrorismo en Europa constituyen violaciones muy graves de los valores universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad, la solidaridad y el disfrute de los derechos humanos y de la libertades fundamentales en los que se basa la Unión Europea. Con el objetivo de elevar los niveles de seguridad de sus ciudadanos y de crear un marco jurídico para la protección de sus datos de carácter personal, en lo que respecta a su tratamiento por las autoridades competentes, se adoptó la Directiva (UE) 2016/681 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativa a la utilización de datos del registro de nombres de los pasajeros (PNR) para la prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de los delitos de terrorismo y de la delincuencia grave.

Con este fin se conmina a los Estados miembros a que introduzcan en sus ordenamientos internos las disposiciones legales pertinentes para que los datos PNR de los vuelos exteriores de la Unión Europea sean transferidos a una Unidad de Información sobre Pasajeros que se cree en cada Estado, sin perjuicio de que pueda también aplicarse a los vuelos interiores de la Unión, según el criterio de cada país, como prevé la aludida Directiva (UE) 2016/681 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, posibilidad de la que se hace uso en esta ley orgánica.

Asimismo, la Directiva (UE) 2016/681 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, exige la creación de un sistema uniforme en la Unión Europea para el tratamiento de los datos PNR, precisando claramente cuáles son estos, los fines a los que se limita su recogida, la utilización y transmisión, el establecimiento de unidades únicas de información sobre los pasajeros en cada Estado miembro, así como la obligatoriedad de la adopción de medidas que faciliten el cumplimiento por los operadores de sus deberes, incluida la imposición de sanciones efectivas, proporcionadas y disuasorias ante eventuales incumplimientos.

El tratamiento de los datos PNR va a mejorar la respuesta a la amenaza del terrorismo y la delincuencia grave mediante el cotejo de tales datos con las bases de datos disponibles y pertinentes, a los efectos de la prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de delitos de terrorismo y delitos graves, y el análisis y evaluación de los mismos utilizando unos criterios específicos y revisables periódicamente, que permitan la identificación de personas que pudieran estar relacionadas con este tipo de actividades criminales, al tiempo que minimizarán al máximo el riesgo de afectar a personas inocentes.

II

Esta ley orgánica se estructura en tres capítulos, treinta y cuatro artículos, seis disposiciones adicionales y cuatro disposiciones finales.

El capítulo I establece las disposiciones generales.

Su objeto es regular, por un lado la transferencia de los datos PNR por parte de las compañías aéreas y otras entidades obligadas; en segundo término, la recogida, el tratamiento y la protección de esos datos, su transmisión a las autoridades competentes y el intercambio de dichos datos con otros Estados miembros, Europol y terceros Estados; a su vez, la designación de la Unidad de Información sobre Pasajeros española, y por último, el régimen sancionador.

Se especifican los fines para los que pueden ser utilizados los datos PNR, únicamente para prevenir, detectar, investigar y enjuiciar delitos de terrorismo y delitos graves.

El ámbito de aplicación contempla, en principio, todos los vuelos internacionales que tengan origen, destino o tránsito en España, tanto de carácter comercial como privados, con una serie de excepciones basadas en el tipo de los vuelos.

Excepcionalmente, como medida extraordinaria y siempre que existan indicios suficientes de una contrastada situación de riesgo, se podrán sujetar rutas o vuelos concretos de ámbito nacional a lo dispuesto en esta ley orgánica.

Asimismo, se definen los sujetos obligados, diferenciando las compañías áreas de las entidades de gestión de reservas de vuelos, cuya incorporación en esta ley orgánica es una posibilidad prevista en Directiva (UE) 2016/681 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

Se determinan también los delitos de terrorismo y los demás delitos graves cuya prevención, detección, investigación o enjuiciamiento justifica la recogida de los datos PNR. Los delitos de terrorismo son los contemplados en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, como delitos de las organizaciones y grupos terroristas y delitos de terrorismo. En cuanto

a los demás delitos graves, se considera como tales, a los efectos de esta ley, aquellos castigados con una pena de prisión igual o superior a tres años por ser constitutivos de algunos de los enumerados en el anexo II de la Directiva (UE) 2016/681 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

Por otro lado, se especifican los datos de los pasajeros que deben ser enviados a la Unidad de Información sobre Pasajeros, de entre los recopilados por parte de los sujetos obligados para sus propios fines comerciales en el transcurso normal de su actividad. Entre estos figuran los datos contenidos en el sistema de información anticipada sobre pasajeros (sistema API), algunos de los cuales, a diferencia de los anteriores, han sido contrastados con los documentos oficiales de identificación.

Deberá enviarse también cierta información sobre la tripulación correspondiente a los datos API, así como la información relativa a su equipaje. Asimismo, en el caso de los vuelos privados se deberán enviar dichos datos tanto de los pasajeros como de los tripulantes. Es imprescindible, para la consecución de las finalidades previstas en la Directiva (UE) 2016/681 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, disponer de tales datos de tripulaciones y de vuelos privados, sin los cuales se podrían correr graves riesgos de seguridad pública, como ha demostrado la experiencia de los últimos años.

El capítulo II se ocupa del tratamiento de los datos PNR.

Se regula la Unidad de Información sobre Pasajeros española (UIP), incardinada en la estructura del Centro de Inteligencia contra el Terrorismo y el Crimen Organizado dependiente de la Secretaria de Estado de Seguridad, órgano con experiencia en materia de coordinación y en la recepción y análisis de la información estratégica disponible en la lucha contra todo tipo de terrorismo y delincuencia organizada.

Se determinan sus funciones, referidas tanto a la recepción, tratamiento y análisis de los datos PNR, como a las comunicaciones e intercambios de estos con las autoridades competentes nacionales y unidades análogas de otros Estados miembros, terceros países y Europol.

Se regula específicamente la figura del responsable de protección de datos, cuyo principal cometido será el de garantizar la rigurosa observancia de la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal durante todo el proceso de recepción, tratamiento, transmisión, conservación y supresión de los datos PNR.

La transmisión de datos se llevará a cabo utilizando los formatos determinados y los protocolos definidos en la Decisión de Ejecución de la Comisión UE 2017/759, de 28 de abril de 2017, relativa a los protocolos comunes y los formatos de datos que deberán utilizar las compañías aéreas para la transmisión de los datos PNR a las Unidades de Información sobre Pasajeros.

Las compañías aéreas informarán a la UIP del formato y protocolo de transmisión que utilizarán. Con respecto a las compañías aéreas que no dispongan de la infraestructura técnica necesaria, se contempla la posibilidad de acordar con el Ministerio del Interior los medios electrónicos de transmisión, siempre que se respeten las garantías de seguridad.

Los datos serán enviados en dos momentos distintos; el primero entre las 48 y las 24 horas anteriores a la salida programada del vuelo, y el segundo se producirá una vez cerrado el vuelo, es decir, el momento a partir del cual nadie puede entrar en el avión ni abandonarlo. Si durante el vuelo se produce alguna modificación en el destino, también deberá ser transmitida.

Cuando sea necesario acceder a los datos PNR para responder a una amenaza real y concreta en momentos distintos a los anteriores, caso por caso, las compañías aéreas deberán transmitir a la Unidad de Información sobre Pasajeros dichos datos con carácter inmediato al requerimiento recibido.

Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en esta ley orgánica, los tratamientos de datos de carácter personal realizados por los sujetos obligados se regirán por lo dispuesto en el Regla-

mento (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 estos datos y por la legislación interna que se dicte en uso de la habilitación contenida en aquel.

En este capítulo también se definen los propósitos para los que la UIP realizará el tratamiento de los datos PNR mediante la utilización de una definida metodología: evaluar a las personas a bordo de la aeronave a fin de identificar a aquellas que pudieran tener relación con delitos de terrorismo o graves; revisar individualmente los resultados de dicha evaluación previa automatizada; responder peticiones de las autoridades competentes o de Europol y establecer criterios predeterminados a utilizar en esas evaluaciones.

Para ello, la UIP cotejará los datos PNR con las bases de datos disponibles y pertinentes a los efectos de la prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de delitos de terrorismo y delitos graves, y tratará los datos de acuerdo con los criterios predeterminados. Se realizará una verificación automática a priori, que, en el caso de ofrecer un resultado positivo, requerirá necesariamente una comprobación manual por parte de un especialista de la propia UIP.

Se precisa cuáles son las autoridades competentes que pueden solicitar o recibir datos PNR o el resultado del tratamiento de dichos datos por la UIP, con el objetivo de seguir examinando dicha información o adoptar las medidas adecuadas para prevenir, detectar, investigar y enjuiciar delitos de terrorismo y delitos graves. Éstas son las Direcciones Generales de la Policía y de la Guardia Civil, el Centro Nacional de Inteligencia, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Ministerio Fiscal. También se contemplan como autoridades competentes las correspondientes de las comunidades autónomas que hayan asumido estatutariamente competencias para la protección de personas y bienes y para el mantenimiento de la seguridad ciudadana y cuenten con un cuerpo de policía propio. Los Jueces y Tribunales, en garantía del principio de independencia constitucional, se regirán en cuanto a las peticiones de dicha información y a la colaboración con la UIP, por lo dispuesto en su legislación específica.

Las peticiones de las autoridades competentes serán debidamente motivadas y con suficiente base. En ningún caso se admitirán peticiones masivas y no fundamentadas. Todo tratamiento que lleven a cabo estas autoridades competentes sobre los datos recibidos de la UIP, lo será para los fines propios de la lucha contra los delitos de terrorismo y los delitos graves.

El capítulo recoge además una serie de disposiciones en materia de protección de datos, entre las que figuran la obligación de conservación de la documentación relativa a los sistemas y procedimientos de tratamiento; la obligación de registro de las operaciones de recogida, consulta, transferencia y supresión de los datos, así como la obligación de comunicar al interesado y a la autoridad nacional de control cualquier violación de los datos personales que dé lugar a un elevado riesgo para la protección de los mismos o afecte negativamente a la intimidad del interesado.

En una Europa concebida como espacio de libertad, seguridad y justicia, la colaboración y cooperación entre los Estados miembros cobra una especial relevancia. Y dentro de esa cooperación, los aspectos relativos a la seguridad se han tornado fundamentales en los últimos años en la lucha contra el terrorismo y la criminalidad organizada. En esa línea de colaboración, España podrá enviar datos PNR o el resultado de su tratamiento a otros Estados miembros, de oficio o atendiendo una solicitud concreta. Las peticiones entre Estados han de ser motivadas y siempre orientadas al cumplimiento de los fines previstos en esta ley orgánica.

Se contempla la posibilidad de que una autoridad competente española pueda dirigirse directamente a la Unidad de Información sobre Pasajeros de otro Estado miembro para una solicitud de información, siempre que se den conjuntamente las circunstancias de urgencia e imposibili-

dad de comunicación con la UIP nacional. En todo caso se remitirá copia de la petición a la UIP española.

La transferencia de datos a Europol se llevará a cabo electrónicamente y de forma motivada, siempre que entre dentro del ámbito de sus competencias y sea necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Se incluye el procedimiento de transmisión de datos a terceros países. En este intercambio se tendrá que observar lo establecido en la legislación que transponga la Directiva (UE) 2016/680 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por parte de las autoridades competentes para fines de prevención, investigación, detección o enjuiciamiento de infracciones penales o de ejecución de sanciones penales, y a la libre circulación de dichos datos y por la que se deroga la Decisión Marco 2008/977/JAI del Consejo. Además, deberá tratarse de una transmisión de datos necesaria para los fines de esta ley orgánica, y el Estado receptor de los mismos solamente podrá transmitirlos a su vez a otro tercer Estado si cuenta para ello con la expresa autorización de la Unidad española. En todo caso, se garantizará que la transmisión y la utilización de datos PNR a terceros Estados mantengan unos estándares y garantías como los previstos en esta ley orgánica.

En garantía del derecho a la intimidad de los sujetos afectados y en especial de su derecho a la protección de datos de carácter personal, se contempla que los datos PNR facilitados a la UIP por los sujetos obligados serán conservados durante cinco años a contar desde su transmisión. Una vez transcurridos seis meses desde su recepción, los datos PNR que permitan la identificación directa del pasajero serán despersonalizados mediante enmascaramiento, y sólo se permitirá el acceso a la totalidad de los mismos previa aprobación por la autoridad judicial o por el Secretario de Estado de Seguridad.

Cumplido el plazo de los cinco años serán suprimidos definitivamente, sin perjuicio de su utilización por parte de las autoridades competentes que los hayan recibido y que los estén utilizando en el marco de un asunto concreto a efectos de prevenir, detectar, investigar o enjuiciar delitos de terrorismo o delitos graves.

Por último, se regulan en este capítulo las competencias de la Agencia Española de Protección de Datos en su condición de autoridad nacional de control de datos PNR.

El capítulo III, que regula el régimen sancionador, se limita a establecer las especialidades estrictamente necesarias por razón de la materia, aplicándose en lo demás el régimen general previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así, se definen los sujetos responsables, los regímenes especiales de responsabilidad y el concurso de normas; se tipifican las infracciones que se clasifican en muy graves, graves y leves; se determinan las sanciones según la infracción de que se trate, para cuya graduación se tendrán en cuenta la repercusión en la seguridad pública, la gravedad, o el beneficio obtenido, entre otras circunstancias; se determina la competencia sancionadora; y finalmente se incluyen las normas procedimentales especiales sobre los gastos derivados de la adopción de posibles medidas provisionales por parte del órgano competente para resolver, así como sobre la caducidad del procedimiento.

En las disposiciones adicionales se regula el plazo en que las compañías aéreas deberán comunicar a la UIP del formato de datos y del protocolo de transmisión que utilizarán; se establece que las comunicaciones se harán según los procedimientos establecidos por la Secretaria de Estado de Seguridad; y se establecen normas referentes a la transmisión de los datos PNR remitidos a determinadas autoridades competentes como son el Centro Nacional de Inteligencia, las Direcciones Generales de la Policía y de la Guardia Civil, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y los Jueces y Tribunales y el Ministerio fiscal.

Además, contiene cuatro disposiciones finales, relativas al título competencial, a los preceptos que tienen carácter de ley orgánica, a la incorporación de derecho de la Unión Europea y a la entrada en vigor.

III

En la elaboración de esta ley orgánica se han observado los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, de acuerdo con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Se trata de una norma necesaria para la transposición de la Directiva (UE) 2016/681 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, cuya aprobación goza de las garantías correspondientes al rango de ley orgánica por suponer un desarrollo de derechos fundamentales de los ciudadanos.

Por último, está incluida en el Plan Anual Normativo para 2018 aprobado por el Consejo de Ministros en su reunión de 7 de diciembre de 2017.

- **Proyecto de Ley sobre medidas urgentes en materia de carreteras (procedente del Real Decreto-ley 18/2018, de 8 de noviembre). (121/000034)**
  Presentado el 22/11/2018, calificado el 03/12/2018
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Fomento
  EnmiendasTipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Fomento
  Plazos: Hasta: 18/12/2018 De enmiendas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Fomento Publicación desde 03/12/2018 hasta 07/12/2018
  Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-34-1 de 07/12/2018 Pág.: 1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Este real decreto-ley tiene por objeto introducir varias reformas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, que se justifican por razones de extraordinaria y urgente necesidad.

La primera de esas reformas permite que, por razones de seguridad vial o medioambientales, se imponga en determinadas carreteras el desvío obligatorio de los vehículos pesados hacia las autopistas de peaje. La elevada siniestralidad de algunos tramos de carreteras convencionales así como niveles de congestión de tráfico elevados, justifican la necesidad y la urgencia de disponer cuanto antes de una norma como esta que mejora la cobertura legal de una mayor seguridad. La circunstancia de que el desvío del tráfico sea obligatorio atribuye este mismo carácter al pago del peaje, lo que justifica el empleo de una norma como la propuesta para mejorar la cobertura legal que ampara esta medida.

También se modifica la Ley de carreteras para tipificar como infracción muy grave la eventual negligencia de los concesionarios de carreteras cuando esta ocasiona un perjuicio significativo a los usuarios y, además, concurren circunstancias para las que la actual tipificación como infracción grave resulta insuficiente. La norma se ha redactado teniendo en cuenta el deber de "vigilancia reforzada" que, según la jurisprudencia, incumbe a los concesionarios de autopistas ante nevadas u otras situaciones meteorológicas adversas. En este caso, la inminente puesta en

aplicación en los próximos meses de los correspondientes planes de vialidad invernal justifica la urgencia de disponer inmediatamente de los medios legales necesarios, en este caso de carácter sancionador, para garantizar la continuidad y la calidad del servicio prestado a los usuarios.

Asimismo, se reforma la Ley de carreteras para dar cobertura de rango legal al cobro de peajes por la Sociedad Estatal de Infraestructuras del Transporte Terrestre, S.M.E., S.A. (SEITTSA), al asumir, en su caso, la explotación de determinadas autopistas de peaje que han revertido o que reviertan al Estado. Por ello, para continuar la explotación de determinadas autopistas y permitir, en su caso, la explotación de otras se estima necesario contar con una norma legal que ampare la percepción por SEITTSA de los nuevos peajes que, al amparo del artículo 22 de la Ley de Carreteras, apruebe el Gobierno. Adicionalmente, para evitar la dispersión normativa en la regulación de SEITTSA en relación a la gestión y construcción de carreteras, se unifica esta cobertura legal con el artículo 158 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, procediendo a derogar dicho artículo. La urgencia se justifica en que no es posible la tramitación de un proyecto de ley de forma que esté en vigor antes del fin de la vigencia del convenio de gestión suscrito con SEITTSA, el 31 de diciembre de 2018.

Finalmente, se modifica la Ley de Carreteras para permitir que la aprobación de los proyectos de construcción suponga la declaración de urgente ocupación de los bienes a efectos expropiatorios, con el fin de no demorar la realización de las obras en los casos que así fuese necesario, evitando así el consiguiente perjuicio que para el interés general suponen estos retrasos y del mismo modo que ya ocurre en las leyes sectoriales de otras infraestructuras. Asimismo, se pretende reducir el elevado grado de afectación a los usuarios que supone la realización de las obras de carreteras, afectación que debe minimizarse utilizando todos los mecanismos que la normativa permite. Las razones que justifican la urgencia de esta modificación derivan de la necesidad de que a los próximos proyectos de construcción de carreteras les resulte de aplicación la previsión de forma inmediata con la finalidad de asegurar el cumplimiento del interés público de su construcción sin necesidad de someter caso a caso la declaración de utilidad pública o interés social.

La redacción actual del artículo 12 de la Ley de carreteras, obliga a la realización de una serie de trámites administrativos adicionales para cualquier tipo de obra de carreteras, con independencia de su envergadura y fin principal. Existen en particular obras de escasa cuantía económica, pero que inciden de manera importante en la seguridad vial, tales como: actuaciones en Tramos de Concentración de Accidentes, mejoras locales de trazado, mejora de intersecciones y enlaces, etc. y cuya contratación es urgente, dada su incidencia en la seguridad. La tramitación ordinaria de la modificación de la Ley requeriría de unos plazos mucho más dilatados con el consiguiente retraso en la puesta en servicio de estas actuaciones y el retraso en la consecución de las mejoras de la seguridad vial.

Por ello, en este caso, el real decreto-ley representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional, que subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

Por tanto, en el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuestos habilitantes para la aprobación de un real decreto-ley.

Esta norma se ajusta a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en particular, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

- **Proyecto de Ley por la que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (procedente del Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre). (121/000033)**
  Presentado el 22/11/2018, calificado el 03/12/2018
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Hacienda Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Hacienda Plazos: Hasta: 18/12/2018 De enmiendas Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda Publicación desde 03/12/2018 hasta 07/12/2018.
  Boletines:BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-33-1 de 07/12/2018 Pág.: 1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El mercado hipotecario constituye un sector relevante de la economía española. Nuestro ordenamiento jurídico establece la elevación a escritura pública como elemento esencial del préstamo con garantía hipotecaria. Dicha elevación a escritura pública conlleva el devengo del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados previsto en el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

El Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, disponía en el número 2 de su artículo 68 que el sujeto pasivo del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de documentos notariales, era el prestatario, cuando se tratase de escrituras de constitución de préstamo con garantía.

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en sus Sentencias 1505/2018, de 16 de octubre, 1523/2018, de 22 de octubre, y 1531/2018, de 23 de octubre, ha anulado el número 2 del artículo 68 del citado reglamento. Los efectos anulatorios de esta sentencia han provocado una situación de incertidumbre, que ha dado lugar a una reducción sustancial de actos de formalización de préstamos con garantía hipotecaria.

Con posterioridad, el 6 de noviembre de 2018, el Pleno de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, ha acordado volver a hacer recaer sobre el prestatario la obligación del pago del impuesto.

Esta sucesión de acontecimientos ha generado una situación de inseguridad jurídica, que afecta al mercado hipotecario en su conjunto, y que es preciso abordar con carácter inmediato.

II

El escenario descrito constituye una situación de extraordinaria y urgente necesidad, que justifica una acción normativa del Gobierno al amparo del artículo 86.1 de la Constitución Española.

El requisito de la extraordinaria necesidad concurre por varias razones.

En primer lugar, la situación de incertidumbre generada por los hechos expuestos hace necesario fijar de modo preciso un marco jurídico que establezca las reglas de una actividad mercantil

tan común como el contrato de préstamo con garantía hipotecaria. Dicha necesidad se impone como una obligación al legislador, que no puede ser desatendida por su importancia esencial para el desenvolvimiento normal del tráfico hipotecario.

En segundo lugar, y en íntima conexión con la incertidumbre generadora de la extraordinaria necesidad, el Gobierno no puede desatender el mandato constitucional de garantizar a los ciudadanos sus derechos como consumidores, dentro de los que ha de entenderse el de contar con un marco jurídico estable y claro.

Respecto al presupuesto habilitante de urgencia en la aprobación de este real decreto-ley, es inaplazable poner fin de manera inmediata a la incertidumbre e inseguridad jurídica generada por los hechos descritos. La indeterminación en que se encuentra el régimen jurídico aplicable ha causado una paralización en el mercado hipotecario, cuya importancia socioeconómica es innegable. Es preciso poner fin a dicha situación.

Esta urgencia conduce a la necesidad de tramitar esta norma como real decreto-ley, pues su finalidad es subvenir a una situación concreta que requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno (SSTC 6/1983, FJ 5; 11/2002, FJ 4; 137/2003, FJ 3; 189/2005, FJ 3; 68/2007, FJ 10; 137/2011, FJ 7).

A la urgente y extraordinaria necesidad que se acaba de justificar, ha de añadirse que concurren también las notas de excepcionalidad, gravedad, relevancia e imprevisibilidad que exigen una acción normativa inmediata (SSTC 68/2007, FJ 10, y 137/2011, FJ 7). La excepcionalidad viene determinada por la situación que ha generado la sucesión de pronunciamientos judiciales diversos sobre la misma materia.

La gravedad se deriva del gran número de factores, sujetos e intereses que se ven afectados por dicho régimen jurídico. En lo que se refiere a la relevancia, es palmaria la importancia cuantitativa y cualitativa que las hipotecas tienen en nuestro tráfico mercantil. Por último, la imprevisibilidad concurre por la imposibilidad de anticipar la sucesión reciente de cambios jurisprudenciales sobre esta materia.

III

El artículo 86 de la Constitución Española dispone que los reales decretos-leyes no pueden afectar a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título 1, entre los cuales se encuentra el deber de contribuir a los gastos públicos recogido en el artículo 31.1 del texto constitucional. Sin embargo, el Tribunal Constitucional ha declarado en numerosas ocasiones que ello no excluye la posibilidad de utilizar el real decreto-ley para regular cuestiones tributarias, reconociendo incluso la posibilidad de utilizar este instrumento para crear ex novo obligaciones tributarias. Así, el Tribunal Constitucional ha afirmado que "Ningún óbice existe desde el punto de vista constitucional, en principio, para que a través de un decreto-ley se puedan establecer, modificar o derogar, prestaciones patrimoniales de carácter público, siempre que concurra una situación de extraordinaria urgencia que justifique el uso de este instrumento normativo y que, a través de él, no se afecte al deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos que establece el artículo 31.1 CE" (STC 73/2017, FJ 2).

En esta misma sentencia, el Tribunal Constitucional precisó que "cuando el artículo 86.1 CE excluye del ámbito del decreto-ley a los deberes consagrados en el título 1 de la Constitución, únicamente está impidiendo aquellas intervenciones o innovaciones normativas que afecten, no de cualquier manera, sino de forma relevante o sustancial, al deber constitucional de "todos" de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos". De esta forma, el criterio decisivo es su im-

pacto sobre el reparto de la carga tributaria entre los contribuyentes considerados en su conjunto. En efecto, el Tribunal Constitucional ha conectado de manera reiterada el deber de contribuir con el criterio de la capacidad económica, que está relacionado a su vez con el "conjunto del sistema tributario" y no con ninguna figura tributaria en particular (STC 182/1997, FJ 7, entre otras).

Por consiguiente, no cualquier intervención o innovación normativa en materia tributaria está vedada al real decreto-ley, sino que habrá que tener en cuenta, en cada caso, "en qué tributo concreto incide el Real Decreto-ley -constatando su naturaleza, estructura y la función que cumple dentro del conjunto del sistema tributario, así como el grado o medida en que interviene el principio de capacidad económica-, qué elementos del mismo -esenciales o no- resultan alterados por este excepcional modo de producción normativa y, en fin, cuál es la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate" (SSTC 182/1997, FJ 7; 189/2005, FJ 7; 83/2014, FJ 5; 73/2017, FJ 2).

La modificación normativa acometida a través del presente real decreto-ley afecta a un aspecto parcial de la regulación de un tributo en concreto (el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados), únicamente en una de sus modalidades (la relativa a documentos notariales, y sólo los correspondientes a préstamos con garantía hipotecaria). Se trata, así, de una modificación de alcance acotado, que afecta a un impuesto indirecto e instantáneo que grava una específica manifestación de capacidad económica, y no a un tributo global sobre la renta o sobre el consumo. Por lo tanto, resulta plenamente aplicable la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional en sus sentencias sobre el Impuesto Especial sobre el Alcohol y Bebidas Derivadas (STC 108/2004) y sobre el Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte (STC 137/2003). En dichas sentencias, el Tribunal Constitucional declaró que estos impuestos no constituyen "uno de los pilares básicos o estructurales de nuestro sistema tributario", por lo que su modificación parcial no repercute sensiblemente en el criterio de reparto de la carga tributaria entre los contribuyentes. Además "dada su estructura y hecho imponible, a diferencia del impuesto sobre la renta de las personas físicas, tampoco puede afirmarse que a través del citado impuesto especial se personalice el reparto de la carga fiscal en nuestro sistema tributario según los criterios de capacidad económica, igualdad y progresividad".

IV

Para poner fin de manera urgente a la situación jurídica de incertidumbre descrita, este real decreto-ley modifica los artículos 29 y 45 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre. Se modifica el artículo 29 para determinar que el sujeto pasivo, cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, será el prestamista, estableciendo así una excepción a la regla general establecida en el párrafo primero del propio artículo 29. También se modifica el artículo 45 para que aquellos supuestos en los que el prestatario venga gozando de una exención subjetiva sigan quedando exceptuados de gravamen sin que se vean afectados por la reforma del artículo 29. Asimismo, en tanto no se revise con carácter general el régimen jurídico del Impuesto sobre Sociedades, se añade una disposición final primera que realiza ajustes en dicho impuesto vinculados a lo regulado en este real decreto-ley.

Finalmente, cabe señalar que la modificación normativa se aplicará a aquellos hechos imponibles que se devenguen en adelante, es decir, a las escrituras públicas que se formalicen a partir de la entrada en vigor de la norma.

Este real decreto-ley se dicta en virtud de las competencias exclusivas del Estado previstas en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución Española.

Esta norma se ajusta a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en particular, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

En el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 como presupuestos habilitantes para la aprobación de un real decreto-ley.

- **Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, en materia de arrendamiento de vehículos con conductor (procedente del Real Decreto-ley 13/2018, de 28 de septiembre). (121/000032)**
  Presentado el 25/10/2018, calificado el 30/10/2018
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Fomento Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Fomento
  Plazos: Hasta: 18/12/2018 Ampliación de enmiendas al articulado
  Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-32-1 de 02/11/2018 Pág.: 1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Real Decreto-ley 3/2018, de 20 de abril, modificó la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, en materia de arrendamiento de vehículos con conductor.

Dicha reforma tenía por objeto garantizar el adecuado equilibrio entre la oferta de servicios en esa modalidad de transporte y la que representan los taxis, amparados en las correspondientes licencias municipales y, en su caso, autorizaciones de transporte de viajeros en vehículos de turismo.

En los meses transcurridos desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 3/2018, de 20 de abril, se ha puesto de manifiesto que las medidas que contemplaba no eran suficientes para atender los problemas de movilidad, congestión de tráfico y medioambientales que el elevado incremento de la oferta de transporte urbano en vehículos de turismo está ocasionando en los principales núcleos urbanos de nuestro país. Igualmente, el rápido crecimiento de esta modalidad de transporte puede dar lugar a un desequilibrio entre oferta y demanda de transporte en vehículos de turismo que provoque un deterioro general de los servicios, en perjuicio de los viajeros. Ello pone de manifiesto la necesidad de que, progresivamente, las regulaciones aplicables al taxi y el arrendamiento con conductor vayan aproximándose en la medida en que ello contribuya a un tratamiento armónico de las dos modalidades de transporte de viajeros en vehículos de turismo. Esto constituye, por una parte, la razón de este Real Decreto-ley y, por otra, aconsejaría que, en paralelo, se avanzase en la revisión de aquellas normas aplicables al sector del taxi que entrañan rigideces que dificulten su competitividad.

La problemática descrita se circunscribe exclusivamente a núcleos urbanos y no excede del territorio de la comunidad autónoma correspondiente. Por ello, la respuesta a estos problemas es inaplazable y exige que el transporte exclusivamente urbano realizado en la modalidad de arrendamiento de vehículos con conductor, así como las condiciones de prestación de este tipo de servicios en el ámbito estrictamente autonómico, puedan ser eficazmente abordados por la

Administración que está en mejores condiciones para valorar las circunstancias particulares de cada ámbito.

A tal fin, se modifica el artículo 91 de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, determinando que la autorización de arrendamiento de vehículos con conductor de ámbito nacional habilita, exclusivamente, para realizar servicios de carácter interurbano.

En coherencia con ello, se permite que sean los órganos que ostenten competencias en materia de transporte urbano los que, en el ejercicio de estas, determinen las condiciones en las que podrán ser autorizados y prestados los servicios de transporte de viajeros íntegramente desarrollados en su ámbito territorial, incluidos los que se realizan en la modalidad de arrendamiento de vehículos con conductor.

Como complemento de las medidas anteriores, y para responder a la misma problemática descrita, se prescribe, además, que, como regla general, el origen de la prestación de servicios debe encontrarse dentro de la comunidad autónoma donde se encuentra domiciliada la correspondiente autorización. Esta medida obedece a la vinculación que se establece entre la autorización de ámbito nacional y los regímenes diversos de prestación de este tipo de servicios que pueden establecer las comunidades autónomas en virtud de la habilitación que se efectúa en la disposición adicional primera de este real decreto-ley.

La solución de los problemas de movilidad o medioambientales que se están planteando en nuestros principales núcleos urbanos exige precisar y definir las condiciones de prestación del arrendamiento de vehículos con conductor teniendo en cuenta las circunstancias demográficas, la dotación de infraestructuras y la economía estacional que presentan aquellas ciudades en las que el crecimiento de la oferta de transporte en vehículos de turismo está teniendo un mayor impacto. Por ello, se estima que las comunidades autónomas son las Administraciones que, teniendo en cuenta las concretas circunstancias del transporte y movilidad en su ámbito territorial, pueden precisar de forma más eficiente las condiciones de prestación del servicio de arrendamiento de vehículos con conductor. A tal fin, se las habilita para concretar, desarrollar, o modificar, de forma temporal o definitiva, determinados aspectos de la reglamentación estatal para dicho servicio, cuando su recorrido no exceda de su propio territorio. Todo ello, sin perjuicio de las competencias municipales en el ámbito de la movilidad urbana.

Para garantizar el adecuado equilibrio entre la nueva regulación y los derechos existentes en el momento de la entrada en vigor de este real decreto-ley, y como compensación por los perjuicios que la nueva definición del ámbito territorial de las autorizaciones pueda ocasionar a los titulares de las otorgadas con arreglo a la normativa anterior, se les concede un plazo de cuatro años durante el que estos podrán continuar prestando servicios en el ámbito urbano. Con base en los datos y valoraciones de que dispone la Administración, se estima que ese plazo debería ser suficiente para compensar tales perjuicios, si bien se admite además que, en determinados casos debidamente justificados, pueda ampliarse dicho plazo. A tal fin, y para calcular en cada caso el período de recuperación de la inversión, se ha considerado adecuado tomar como referencia la fórmula prevista en el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

Además de por las circunstancias expuestas, la extraordinaria y urgente necesidad que habilita para adoptar las medidas incluidas en este real decreto-ley se justifica por la concentración que se viene produciendo de los servicios de arrendamiento de vehículos con conductor en ámbitos estrictamente urbanos y metropolitanos, que no pudo ser inicialmente prevista por las Administraciones competentes y que comienza a afectar de manera inmediata y significativa a la ordenación del transporte en dichos ámbitos; muy especialmente, al que vienen prestando otros servicios, como el taxi, realizados también mediante vehículos de turismo. Es patente la conflic-

tividad social registrada en los últimos meses como consecuencia de los indicados desajustes en la oferta y demanda en vehículos de turismo, que pone de manifiesto la exigencia creciente tanto de la ciudadanía, para que se fije un marco estable que garantice su derecho a emplear estas formas de transporte en condiciones óptimas, como de las empresas de transporte, para desarrollar su actividad en condiciones equitativas que permitan la competencia efectiva. A tal fin, la reforma facilita que servicios de transporte sustancialmente iguales se desarrollen en un marco regulatorio coherente.

Por ello, en este caso, el real decreto-ley representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional, que subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

Por tanto, en el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuestos habilitantes para la aprobación de un real decreto-ley.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

V.1. REAL DECRETO-LEY 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE 09/11/2018)

V.2. DECRETO LEY 6/2018, de 13 de noviembre, relativo al tipo de gravamen aplicable a las escrituras públicas que documentan el otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria (DOGC 15/11/2018)

V.3. LEY ORGÁNICA 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (BOE 06/12/25018)

V.4. RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2018, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se establece a efectos de cómputo de plazos, el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2019 (BOE 11/12/2018)

V.5. ORDEN JUS/1170/2018, de 7 de noviembre, por la que se actualiza el anexo II del Real Decreto 996/2003, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de asistencia jurídica gratuita (BOE 13/11/2018)

V.6. ORDEN HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales (BOE 5 de diciembre de 2018)

V.7. REAL DECRETO-LEY 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE 18/12/25018)

V.8. REAL DECRETO 1461/2018, de 21 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, en materia de deducciones en la cuota diferencial por circunstancias familiares, obligación de declarar, pagos a cuenta, rentas vitalicias aseguradas y obligaciones registrales (BOE 20/12/2018)

V.9. REAL DECRETO 1462/2018, de 21 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2019. Real Decreto 1462/2018, de 21 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2019 (BOE 27/11/2018)

V.10. RESOLUCIÓN de 14 de diciembre de 2018, de la Intervención General de la Seguridad Social, por la que se modifica la de 3 de julio de 2014, por la que se aprueba la Instrucción de Contabilidad para las entidades que integran el Sistema de la Seguridad Social; y se crean nuevas subcuentas en la adaptación del Plan General de Contabilidad Pública a las entidades que integran el Sistema de la Seguridad Social (BOE 27/11/2018)

V.11. REAL DECRETO 1464/2018, de 21 de diciembre, por el que se desarrollan el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y el Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del Derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, y por el que se modifican parcialmente el Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifican parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, y otros reales decretos en materia de mercado de valores (BOE 28/12/2018)