

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



---

198

---

MARZO-ABRIL

---

2019

# 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. **198**

MARZO-ABRIL DE 2019



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

<b>I</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS</b> .....	29
	María Tenza Llorente	
<b>I.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/1019/2019, de 10 de abril, dictada en el recurso interpuesto por D. R. B. contra la calificación negativa de 28 de noviembre de 2018 del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Balaguer de suspensión de la inscripción de una escritura que formaliza un convenio regulador de extinción de pareja estable. CONVENIO REGULADOR: NECESIDAD DE APROBACIÓN JUDICIAL PARA SU INSCRIPCIÓN (DOGC 25/04/2019)</b> .....	30
	<b>RESOLUCIÓ JUS/1019/2019, de 10 d'abril, dictada en el recurs interposat per D. R. B. contra la qualificació negativa de 28 de novembre de 2018 del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Balaguer de suspensió de la inscripció d'una escritura que formalitza un conveni regulador d'extinció de parella estable. CONVENI REGULADOR: NECESSITAT D'APROVACIÓ JUDICIAL PER A LA SEVA INSCRIPCIÓ (DOGC 25/04/2019)</b> .....	33
<b>II</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA</b> .....	35
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández	
	B. Pedro Ávila Navarro	
<b>II.A.</b>	<b>Basilio Javier Aguirre Fernández</b> .....	36
<b>II.A.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	36
	Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife <i>PROCEDIMIENTO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO DEL ART. 208 LH: NOTIFICACIONES</i>	
<b>II.A.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	37
	Registro de Alcalá de Guadaíra n.º 2 <i>CANCELACIÓN DE HIPOTECAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS: CONTRAPOSICIÓN DE LOS ARTS. 82 Y 210 LH</i>	
<b>II.A.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	38
	Registro de Ayamonte <i>SENTENCIA DICTADA EN PROCEDIMIENTO ORDINARIO: ES NECESARIO ESPECIFICAR LOS ASIENTOS QUE DEBEN CANCELARSE</i>	

*PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE DIRIGIR EL PROCEDIMIENTO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL*

*SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN*

<b>II.A.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	39
	Registro de L'Hospitalet de Llobregat n.º 6 <i>CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: VENTA DE FINCA POR EL INVIED</i>	
<b>II.A.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	41
	Registro de Eivissa n.º 4 <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	42
	Registro de Eivissa n.º 4 <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	42
	Registro de La Carolina <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ACTUACIÓN DEL APODERADO CON PODER REVOCADO</i> <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: MEDIOS</i>	
<b>II.A.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	44
	Registro de Santa Coloma de Farners <i>TITULARIDAD REGISTRAL SUJETA A CONDICIÓN: EJERCICIO DE LA CONDICIÓN</i>	
<b>II.A.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	45
	Registro de Albacete n.º 1 <i>SEGREGACIÓN EN FINCA RÚSTICA: REQUISITOS URBANÍSTICOS Y DE LA LEGISLACIÓN DE UNIDADES MÍNIMAS</i>	
<b>II.A.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	46
	Registro de Madrid n.º 18 <i>HERENCIA A FAVOR DEL ESTADO: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL</i> <i>HERENCIA: FORMA DE ACREDITAR EL FALLECIMIENTO DE PERSONAS QUE PUDIERAN SER LLAMADAS A LA SUCESIÓN</i>	

<b>II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	47
Registro de Granada n.º 1	
<i>ENTIDADES LOCALES: EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA CONCEDIDA POR UN AYUNTAMIENTO</i>	
<b>II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	49
Registro de Madrid n.º 25	
<i>HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN</i>	
<b>II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	50
Registro de Icod de los Vinos	
<i>HERENCIA: SUCESIÓN DE UN EXTRANJERO</i>	
<b>II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	51
Registro de Castellón de la Plana n.º 2	
<i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO</i>	
<b>II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	52
Registro de Lucena del Cid	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN</i>	
<i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CALIFICACIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR LOS COLINDANTES</i>	
<i>REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA: SERVIDUMBRE SOBRE LA FINCA</i>	
<b>II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	53
Registro de Santo Domingo de la Calzada	
<i>PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN DEL ART. 203 LH: EFECTOS DE LA FORMULACIÓN DE OPOSICIÓN POR ALGUNO DE LOS INTERESADOS NOTIFICADOS</i>	
<b>II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)</b> .....	54
Registro de Almería n.º 5	
<i>INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA GEORREFERENCIADA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)</b> .....	55
Registro de Palma de Mallorca n.º 1	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	

<b>II.A.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)</b> .....	55
	Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 2 <i>PARTICIÓN DE HERENCIA: ENTREGA DE LEGADOS</i>	
<b>II.A.20.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)</b> .....	56
	Registro de Miranda de Ebro <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i>	
<b>II.A.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	57
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4 <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	58
	Registro de Álora <i>ANOTACIÓN DE DEMANDA DE NULIDAD DE UN INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA: TRACTO SUCESIVO</i>	
<b>II.A.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	58
	Registro de Palma de Mallorca n.º 1 <i>OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN</i> <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.24.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	59
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4 <i>OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN</i>	
<b>II.A.25.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	60
	Registro de Madrid n.º 4 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.26.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	61
	Registro de Guadix <i>HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA DE CRÉDITO: PACTOS INSCRIBIBLES</i>	

<b>II.A.27.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	63
	Registro de Concentaina <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i> <i>RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA</i>	
<b>II.A.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	64
	Registro de Belmonte <i>HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO</i> <i>HERENCIA: ENTREGA DE LEGADOS</i>	
<b>II.A.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	66
	Registro de Lepe <i>CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN</i>	
<b>II.A.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	67
	Registro de Jerez de la Frontera n.º 1 <i>HERENCIA: DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DEL CÓNYUGE QUE YA NO LO ES AL ABRIRSE LA HERENCIA</i>	
<b>II.A.31.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	68
	Registro de Gijón n.º 3 <i>BIENES INSCRITOS CON CARÁCTER PRIVATIVO POR CONFESIÓN: ENAJENACIÓN</i>	
<b>II.A.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	68
	Registro de Gandía n.º 1 <i>PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: EFECTOS SOBRE UN ACTO DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA</i>	
<b>II.A.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	69
	Registro de Tacoronte <i>HERENCIA: ENTREGA DE LEGADOS</i>	
<b>II.A.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	71
	Registro de Vigo n.º 3 <i>OBRA NUEVA: LICENCIA</i> <i>DERECHO DE VUELO: EJERCICIO</i>	

<b>II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	71
Registro de Valladolid n.º 5	
<i>RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CÓNYUYGES SUJETOS A UN RÉGIMEN EXTRANJERO</i>	
<b>II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	72
Registro de Palma de Mallorca n.º 11	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: CLARIDAD Y PRECISIÓN</i>	
<b>II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	73
Registro de Alcantarilla	
<i>RELACIÓN REGISTRO-CATASTRO: INDEPENDENCIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL</i>	
<i>ESTIPULACIONES DE CARÁCTER OBLIGACIONAL: NO INSCRIBIBLES</i>	
<b>II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	74
Registro de Mijas n.º 3	
<i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO</i>	
<b>II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	74
Registro de Guadarrama-Alpedrete	
<i>HERENCIA: DESHERDACIÓN DE LEGITIMARIOS</i>	
<b>II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	75
Registro de Barcelona n.º 20	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL O SUS HEREDEROS</i>	
<b>II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	76
Registro de Coslada	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: EFECTO RESPECTO DE ASIENTOS ANTERIORES</i>	
<b>II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	76
Registro de Valladolid n.º 6	
<i>HIPOTECA: DESIGNACIÓN DE DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN</i>	

<b>II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	77
Registro de Sarria-Becerreá	
<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	78
Registro de Elda n.º 2	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS QUE EL REGISTRADOR NO TUVO A SU DISPOSICIÓN AL HACER LA CALIFICACIÓN</i>	
<b>II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	78
Registro de Caldas de Reis	
<i>OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GALLEGA</i>	
<b>II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	79
Registro de Murcia n.º 4	
<i>DOCUMENTOS JUDICIALES: TÍTULO EJECUTIVO</i>	
<i>DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA</i>	
<b>II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	80
Registro de San Sebastián n.º 3	
<i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD</i>	
<b>II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	80
Registro de San Sebastián n.º 3	
<i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD</i>	
<b>II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	81
Registro de Madrid n.º 23	
<i>REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍA</i>	
<b>II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	82
Registro de Teguiise	
<i>REQUISITOS FISCALES: ACTA NOTARIAL DEL ART. 201 LH</i>	
<b>II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	83
Registro de Gérgal	
<i>PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS</i>	

<b>II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	84
Registro de Granada n.º 1	
<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTAS INDIVISAS CON ADSCRIPCIÓN DE USO DE UN PLAZA DE GARAJE</i>	
<b>II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	85
Registro de Sahagún	
<i>HERENCIA: SUCESIÓN DE UN CAUSANTE SUECO</i>	
<b>II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	87
Registro de Albacete n.º 1	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO</i>	
<b>II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	88
Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
<i>PUBLICIDAD FORMAL: ACREDITACIÓN DE INTERÉS LEGÍTIMO</i>	
<b>II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	89
Registro de Mérida n.º 1	
<i>CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTOS SOBRE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA</i>	
<b>II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	89
Registro de Orgaz	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN</i>	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD</i>	
<b>II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	90
Registro de La Unión n.º 2	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO</i>	
<b>II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	91
Registro de Chiva n.º 1	
<i>SENTENCIAS DE CONDENA: ART. 708 LEC</i>	

<b>II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	92
Registro de Gergal <i>CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: RENUNCIA POR PARTE DEL COMPRADOR</i>	
<b>II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	92
Registro de Estepona n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	94
Registro de San Lorenzo de El Escorial n.º 2 <i>HERENCIA: PARTICIÓN CON INCAPACES EN LA QUE CONCORRE CONFLICTO DE INTERESES</i>	
<b>II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	94
Registro de Madrid n.º 13 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	95
Registro de Daimiel <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i>	
<b>II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	96
Registro de Murcia n.º 3 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO DE BIENES DE CÓNYUGES SUJETOS A SOCIEDAD DE GANANCIALES</i>	
<b>II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	97
Registro de Martorell n.º 1 <i>OBRA NUEVA: CAMBIO DE USO DE UNA EDIFICACIÓN</i>	
<b>II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	98
Registro de Madrid n.º 22 <i>DONACIÓN: LAS DONACIONES MORTIS CAUSA NO SON INSCRIBIBLES</i>	
<b>II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	99
Registro de Nules n.º 2 <i>HIPOTECA UNILATERAL: REQUISITOS PARA SU CANCELACIÓN</i>	

<b>II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	101
Registro de Eivissa n.º 4 <i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	101
Registro de San Javier n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i> <i>RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA</i>	
<b>II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	102
Registro de Eivissa n.º 4 <i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	103
Registro de Eivissa n.º 4 <i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	103
Registro de Madrid n.º 26 <i>PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CONFLICTO A EFECTOS DE CALIFICACIÓN CON UN DOCUMENTO PRESENTADO CON POSTERIORIDAD</i>	
<b>II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	104
Registro de Guernica-Lumo <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD Y SENTENCIA DEL TS DE 7 DE JULIO DE 2017</i>	
<b>II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	105
Registro de Tarragona n.º 3 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR</i>	
<b>II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	106
Registro de Pola de Siero <i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: OBRA QUE CONSTA DECLARADA EN CONSTRUCCIÓN</i>	

<b>II.A.77.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	107
	Registro de Madrid n.º 27 <i>REQUISITOS FISCALES:</i> IMPUESTO SOBRE INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA	
<b>II.A.78.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	107
	Registro de Granollers n.º 3 <i>DONACIÓN MODAL:</i> NATURALEZA <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO:</i> REQUISITOS	
<b>II.A.79.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	108
	Registro de Torrelavega n.º 2 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:</i> PROCEDIMIENTO DIRIGIDO FRENTE A QUIEN NO ES EL TITULAR REGISTRAL <i>SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA:</i> REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN <i>ESTADO CIVIL:</i> HA DE CONSTAR EN EL TÍTULO INSCRIBIBLE	
<b>II.A.80.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	109
	Registro de Albacete n.º 1 <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL:</i> MOTIVACIÓN <i>OBRA NUEVA:</i> CERTIFICADO DEL TÉCNICO	
<b>II.A.81.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	110
	Registro de Molina de Segura n.º 2 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:</i> CADUCIDAD	
<b>II.A.82.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	111
	Registro de Valencia de Alcántara-Alcántara <i>HERENCIA:</i> NECESARIA INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO EN LA PARTICIÓN <i>HERENCIA:</i> TESTAMENTO PARTICIONAL-NORMAS PARTICIONALES	
<b>II.A.83.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	112
	Registro de Alicante n.º 8 <i>DERECHO DE TRANSMISIÓN:</i> NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE, AUNQUE NO SENA HEREDEROS <i>USFRUCTO VIDUAL:</i> USUFRUCTO EXPECTANTE	
<b>II.A.84.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	113
	Registro de Castellón de la Plana n.º 3 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:</i> INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC	

<b>II.B.</b>	<b>Pedro Ávila Navarro</b> .....	115
<b>II.B.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)</b> .....	115
	<i>Régimen económico matrimonial:</i> Liquidación del consorcio conyugal aragonés y legados con cargo a él	
<b>II.B.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE 2 DE FEBRERO DE 2019)</b> .....	116
	<i>Anotación preventiva por defecto subsanable:</i> En caso de duda debe estimarse su procedencia	
<b>II.B.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)</b> .....	116
	<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción	
	<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta	
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<b>II.B.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)</b> .....	117
	<i>Fundaciones:</i> Las de la Iglesia Católica adquieren personalidad jurídica por la inscripción en el Registro estatal	
<b>II.B.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)</b> .....	118
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> En procedimiento contra herederos del titular ha de acreditarse la sucesión	
<b>II.B.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)</b> .....	118
	<i>Rectificación del Registro:</i> La rectificación de error de concepto requiere acuerdo del registrador o resolución judicial	
<b>II.B.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	119
	<i>Calificación registral:</i> La calificación sustitutoria no puede añadir nuevos defectos	
	<i>Reanudación del tracto:</i> Citación en el expediente a los titulares o sus herederos	
	<i>Reanudación del tracto:</i> Comparecencia en el expediente y conformidad de los citados	
	<i>Rectificación del Registro:</i> Notificaciones en el expediente notarial del art. 208 LH	

<b>II.B.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	120
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: La cancelación por caducidad debe pedirla el titular de derechos sobre la finca	
<b>II.B.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	121
	<i>Recurso gubernativo:</i> El registrador no debe trasladar el recurso a interesados distintos del funcionario que expidió el título	
	<i>Documento judicial:</i> No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral	
	<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral	
	<i>Documento judicial:</i> Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía	
<b>II.B.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	122
	<i>Documento administrativo:</i> Calificación registral de la competencia del órgano	
	<i>Documento administrativo:</i> Calificación registral de los trámites esenciales	
<b>II.B.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	123
	<i>Rectificación del Registro:</i> Notificación a la Administración en el expediente del art. 201 LH	
<b>II.B.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	123
	<i>Calificación registral:</i> La consideración de documentos presentados con posterioridad es excepcional	
	<i>Calificación registral:</i> El registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación	
	<i>Representación:</i> En la calificación de una compraventa no puede tenerse en cuenta la alegación de revocación del poder hecha por un tercero	
<b>II.B.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)</b> .....	126
	<i>Principio de tracto sucesivo:</i> La resolución judicial de un contrato no afecta a terceros posteriores que no han sido parte	
<b>II.B.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	127
	<i>División y segregación:</i> Se rige por la normativa vigente en el momento de la presentación en el Registro	
	<i>División y segregación:</i> Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística	
	<i>División y segregación:</i> La determinación de la unidad mínima de cultivo es competencia de Comunidad Autónoma	

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

- II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)**..... 128  
*Herencia:* La declaración ab intestato en favor del Estado requiere prueba de la inexistencia de otros herederos preferentes
- II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)**..... 129  
*Calificación registral:* La exigencia de calificación global no impide la alegación de nuevos defectos  
*Calificación registral:* En la presentación a nueva calificación, el Registrador puede variar la calificación  
*Recurso gubernativo:* La nota de calificación, no el informe, debe contener la motivación íntegra  
*Calificación registral:* El registrador no está vinculado por las calificaciones de otros registradores ni por las suyas  
*Documento administrativo:* Calificación registral de sus distintos aspectos en actos separables  
*Opción de compra:* Debe ejercitarse y notificarse el ejercicio dentro de plazo  
*Documento administrativo:* En el contrato administrativo debe incorporarse el pliego de condiciones
- II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)**..... 130  
*Herencia:* La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición
- II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)**..... 131  
*Extranjeros:* En la sucesión testamentaria de un británico no es exigible la intervención del «Probate Service»
- II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)**..... 132  
*Separación y divorcio:* Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública
- II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)**..... 132  
*Recurso gubernativo:* El plazo de un mes expira al final del día del mismo número que en el que se hizo la notificación  
*Recurso gubernativo:* No cabe recurso contra la desestimación de una oposición al expediente del art. 199 LH  
*Rectificación del Registro:* La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción

<b>II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	133
<i>Inmatriculación:</i> En el expediente del art. 203 LH no es relevante la oposición del cotitular no afectado	
<b>II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)</b> .....	134
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca en el expediente del art. 199 LH	
<b>II.B. 23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)</b> .....	135
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<b>II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)</b> .....	135
<i>Herencia:</i> No es precisa la previa entrega de legados y pago a acreedores, salvo aceptación a beneficio de inventario	
<b>II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)</b> .....	136
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50 % del valor de tasación	
<i>Calificación registral:</i> El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento ejecutivo	
<b>II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	136
<i>Inmatriculación:</i> En el expediente notarial se pueden practicar pruebas que aclaren las dudas sobre anterior inmatriculación	
<b>II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	137
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral	
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Es anotable la dirigida contra el titular del derecho afectado aunque no sea el de la finca	
<b>II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	137
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción	
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<b>II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	138
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca	

- II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)**..... 138  
*Rectificación del Registro:* La rectificación de error de concepto requiere acuerdo del registrador o resolución judicial
- II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)**..... 139  
*Hipoteca:* Constitución: Crédito que admite reembolsos y nuevas disposiciones y sistema de fijación del saldo  
*Hipoteca:* Constitución: El procedimiento extrajudicial solo puede pactarse para falta de pago de capital o intereses  
*Hipoteca:* Ejecución: Para el procedimiento extrajudicial debe concretarse registralmente la existencia y cuantía de la obligación futura
- II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)**..... 140  
*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.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)**..... 140  
*Herencia:* Interpretación de legado de legítima
- II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)**..... 141  
*Hipoteca:* Nulidad de la ejecución separada cuando está abierta la fase de liquidación del concurso del deudor  
*Concurso de acreedores:* Nulidad de la ejecución separada cuando está abierta la fase de liquidación del concurso del deudor  
*Concurso de acreedores:* Normas sobre la ejecución separada de garantías reales
- II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)**..... 142  
*Herencia:* La disposición en favor del cónyuge no puede considerarse revocada por el divorcio posterior
- II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)**..... 143  
*Extranjeros:* Bienes privativos por confesión de un ciudadano ucraniano
- II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)**..... 144  
*Prohibición de disponer:* Impide la hipoteca cuya ejecución no se condicione a la resolución de la prohibición

<b>II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	145
<i>Herencia:</i> Los herederos de ambos cónyuges pueden prescindir de la liquidación de gananciales	
<i>Herencia:</i> Legados: Es necesaria la entrega por los herederos	
<b>II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	145
<i>Obra nueva:</i> Debe declararse sobre la finca para la que se concedió la licencia	
<i>Propiedad horizontal:</i> Derecho de vuelo: La declaración de nuevos elementos requiere de los demás propietarios si excede de las facultades concedidas	
<b>II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	146
<i>Calificación registral:</i> La calificación debe contener íntegra motivación	
<i>Recurso gubernativo:</i> Debe interponerse contra la calificación sustituida, no contra la sustitutoria	
<i>Régimen económico matrimonial:</i> Cabe la compra por los cónyuges por partes indivisas con carácter común	
<b>II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	147
<i>Rectificación del Registro:</i> Puede rectificarse un título presentado anteriormente, pero no ignorar el tracto con él	
<i>Recurso gubernativo:</i> Estimación del recurso sin disponer la inscripción del documento	
<b>II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	148
<i>Rectificación del Registro:</i> No puede hacerse por simple pacto o estipulación	
<b>II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	148
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<i>Rectificación del Registro:</i> Puede hacerse por el art. 199 LH respecto a terrenos destinados a cesión para viales	
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción	
<b>II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	149
<i>Herencia:</i> La formalización puede prescindir de los desheredados, pero debe identificarlos	

<b>II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	149
<i>Hipoteca:</i> No es inscribible la ejecución seguida contra el titular fallecido de la finca	
<i>Herencia:</i> Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y administración de la herencia	
<b>II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	150
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> La resolución judicial de un contrato no afecta a terceros posteriores que no han sido parte	
<i>Cancelación:</i> Puede cancelarse la inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo gravan	
<b>II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	151
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Fijación de domicilio para notificaciones	
<b>II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	151
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<b>II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	152
<i>Obra nueva:</i> Necesidad de licencia de primera ocupación aunque el edificio no sea residencial (Galicia)	
<b>II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	152
<i>Documento judicial:</i> Mandamiento basado en el auto de ejecución de una transacción judicial	
<i>Documento judicial:</i> Su inscripción requiere firmeza de la resolución	
<b>II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	153
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación	
<b>II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	154
<i>Impuestos:</i> Justificación de la presentación de «plus valía» en el Ayuntamiento de Madrid	
<b>II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	155
<i>Impuestos:</i> Sujeción al de Plus Valía de la disolución de comunidad sobre finca urbana	

*Calificación registral:* El Registrador debe calificar si el acto se halla sujeto a Impuestos

*Calificación registral:* Apreciada por el Registrador la sujeción del acto al Impuesto, debe presentarse en la Oficina Liquidadora

*Rectificación del Registro:* El acta del art. 201 LH y el art. 254 LH

- II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 155
- Urbanismo:* La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística
- Comunidad:* La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística
- II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 156
- Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse la rectificación otorgada por persona distinta del titular registral
- Propiedad horizontal:* La concreción de superficie a una cuota necesita consentimiento de los demás comuneros
- Propiedad horizontal:* La cuota de local con concreción de superficie debe describir esta
- II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 157
- Extranjeros:* Herencia de un ciudadano sueco con institución similar a la sustitución fideicomisaria de residuo
- II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 159
- Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse la rectificación otorgada por persona distinta del titular registral
- II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 159
- Publicidad registral:* El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial
- Publicidad registral:* No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral
- Publicidad registral:* El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información
- II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 160
- Concurso de acreedores:* Suspensión de ejecuciones separadas con la declaración de concurso

- II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 161  
*Recurso gubernativo:* El plazo de interposición se prorroga al día siguiente cuando el del vencimiento es inhábil  
*Anotación preventiva de embargo:* La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral
- II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 161  
*Anotación preventiva de embargo:* Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado
- II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 162  
*Documento judicial:* Tras la sentencia de condena a otorgar una escritura, no puede ordenarse la inscripción dando por emitida la declaración de voluntad
- II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 162  
*Compraventa:* Posibilidad de renuncia al certificado de eficiencia energética
- II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 163  
*Rectificación del Registro:* Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH  
*Rectificación del Registro:* Denegación del expediente del art. 199 LH sobre terrenos destinados a cesión para viales
- II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 164  
*Menores e incapacitados:* Hay contraposición de intereses entre la madre y las hijas en la liquidación de gananciales y usufructo viudal
- II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 164  
*Recurso gubernativo:* Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
- II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)** ..... 165  
*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

<b>II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	165
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral	
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Embargo de bienes gananciales después de disuelta la comunidad	
<i>Bienes gananciales:</i> Por deudas de un cónyuge no pueden embargarse los bienes adjudicados al otro	
<i>Bienes gananciales:</i> Disuelta la sociedad de gananciales, el embargo requiere demandar a ambos cónyuges o sus herederos	
<i>Bienes gananciales:</i> No puede anotarse el embargo de una finca ganancial sin notificar al cónyuge del demandado	
<i>Bienes gananciales:</i> Después de la liquidación, los bienes gananciales pueden embargarse por deudas gananciales	
<b>II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	168
<i>Propiedad horizontal:</i> Modificación: El cambio de local a vivienda puede hacerse sin licencia con los requisitos de la obra antigua	
<b>II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	168
<i>Recurso gubernativo:</i> Es correcto el presentado dentro de plazo en la Oficina de Correos	
<i>Donación:</i> No es inscribible la donación que no produce transmisión de presente sino en el momento de la muerte	
<b>II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	169
<i>Hipoteca:</i> Hipoteca unilateral: El requerimiento a la Administración para cancelación unilateral se hace según el procedimiento administrativo	
<i>Hipoteca:</i> Hipoteca unilateral: La aceptación que enerva la cancelación unilateral debe constar por nota marginal	
<b>II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	169
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<b>II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	170
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50 % del valor de tasación	
<i>Calificación registral:</i> El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento ejecutivo	

<b>II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	171
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<b>II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	171
<i>Calificación registral:</i> Actuación ante la presentación de documentos contradictorios	
<i>Principio de prioridad:</i> No puede despacharse un documento cuando de otro posterior resulta su nulidad	
<b>II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	172
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
<b>II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	173
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
<b>II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	173
<i>Obra nueva:</i> Es necesario establecer la relación entre la inscrita en construcción y la que se declara terminada	
<b>II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	174
<i>Impuestos:</i> Justificación de la presentación de «plus valía» en el Ayuntamiento de Madrid	
<b>II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	174
<i>Donación:</i> La expresión de la finalidad por el donatario no implica condición ni modo	
<b>II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	175
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral	
<i>Documento judicial:</i> Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía	
<i>Titular registral:</i> Deben constar sus circunstancias identificadoras	
<b>II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	176
<i>Obra nueva:</i> Certificación técnica de adecuación al proyecto y a la licencia	

<b>II.B.83.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	176
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
<b>II.B.84.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	177
	<i>Herencia:</i> La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición	
<b>II.B.85.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	177
	<i>Herencia:</i> Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante han de intervenir en la partición de la herencia del primero	
	<i>Usufructo:</i> El usufructo de la nuda propiedad es un usufructo sucesivo	
<b>II.B.86.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	178
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50 % del valor de tasación	
	<i>Calificación registral:</i> El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento ejecutivo	
<b>III</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES</b> .....	179
	Pedro Ávila Navarro	
<b>III.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 Y 28 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)</b> .....	180
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta general: La advertencia sobre derecho de información general no supe al previsto para la modificación de estatutos	
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: La advertencia sobre derecho de información general no supe al previsto para la modificación de estatutos	
<b>III.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)</b> .....	181
	<i>Sociedad laboral:</i> El cierre por falta de adaptación impide la inscripción de la modificación de estatutos	
<b>III.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)</b> .....	181
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta general: Interpretación de la forma de la convocatoria prevista en los estatutos	
<b>III.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	182
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta general: Corresponde al presidente apreciar la constitución de la junta	

*Sociedad limitada:* Junta general: Las declaraciones del presidente no vinculan al registrador de modo absoluto

<b>III.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)</b> .....	182
	<i>Sociedad limitada:</i> Disolución y liquidación: La adjudicación de bienes en pago de la cuota de liquidación tiene que acordarse por unanimidad	
<b>III.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)</b> .....	183
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese y nombramiento de administradores	
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento	
<b>III.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)</b> .....	183
	<i>Sociedad anónima:</i> Libros: La exigencia de soporte y legalización electrónica se aplica a ejercicios posteriores a la Ley 14/2013	
<b>III.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	184
	<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: No puede usarse denominación que induzca a confusión, como «Car», sin hacer referencia a automóviles	
	<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: La modificación del objeto puede obligar a modificar la denominación que quede confusa	
<b>III.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	185
	<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: En la «operación acordeón» deben cumplirse los requisitos de la reducción y del aumento	
	<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: En reducción por pérdidas es necesario informe de auditoría si no se aumenta a una cifra superior	
	<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: En «operación acordeón» es necesario informe de auditoría si no se acuerda por todos los socios	
<b>III.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	185
	<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: La sociedad de «consultoría financiera» debe cumplir los requisitos de las empresas de servicios de inversión	
<b>III.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	186
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Puede inscribirse el poder dado a un administrador mancomunado con facultades mancomunadas con otra persona	

<b>III.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)</b> .....	187
	<i>Recurso gubernativo:</i> Deben acompañarse los documentos calificados o testimonio de ellos	
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: La certificación de acuerdos debe hacerse por el órgano de administración o un cargo del mismo	
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias	
	<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: La modificación sustancial del objeto debe cumplir las previsiones para el derecho de separación	
<b>III.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	188
	<i>Sociedad limitada:</i> Fusión: En la absorción inversa es precisa la junta de la sociedad absorbida	
	<i>Sociedad limitada:</i> Fusión: Absorción inversa con aumento de capital de la sociedad absorbente	
<b>III.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)</b> .....	189
	<i>Sociedad limitada:</i> Aumento de capital: El aumento «con cargo a beneficios» es igual al «con cargo a reservas»	
<b>III.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	190
	<i>Sociedad limitada:</i> Disolución y liquidación: Acordada la disolución, no puede aplazarse el cese de los administradores	
<b>III.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	190
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría	
<b>III.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	191
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría	
<b>III.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)</b> .....	191
	<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: No es admisible la cláusula de mayoría reforzada que no salva cuórum legales máximos	
<b>IV</b>	<b>ACTUALIDAD PARLAMENTARIA</b> .....	193
	María Isabel de la Iglesia Monje	
<b>IV.1.</b>	<b>CONSEJO DE MINISTROS</b> .....	194

- ACUERDO por el que se solicita a la Comisión Permanente del Consejo de Estado la emisión de dictamen con carácter urgente, antes del día 26 de abril, en relación con el proyecto de Orden Ministerial por la que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. .... 194
- REAL DECRETO por el que se amplía la plantilla orgánica del Ministerio Fiscal. .... 194
- REAL DECRETO de creación de setenta y cinco unidades judiciales correspondientes a la programación de 2019..... 194
- REALES DECRETOS de indultos. .... 194
- ACUERDO por el que se autoriza la celebración del contrato de servicios de operación de las infraestructuras tecnológicas, aplicaciones y servicios, en el ámbito de la Subdirección General de Nuevas Tecnologías de la Justicia. .... 194
- ACUERDO por el que se autoriza la suscripción del encargo de apoyo a la administración judicial electrónica, gestión del centro de desarrollo, transformación digital de sedes judiciales..... 195
- ACUERDO por el que se crea la Comisión Mixta de Cooperación Jurídica Internacional..... 195
- ACUERDO por el que se solicita a la Comisión Permanente del Consejo de Estado la emisión de dictamen con carácter urgente, no más tarde del día 25 de abril, en relación con el proyecto de Real Decreto por el que se modifican los Anexos II.2 y V.2 de la Ley 15/2003, de 26 de mayo, reguladora del régimen retributivo de las carreras judicial y fiscal..... 195
- INFORME sobre la Estrategia de Modernización de la Administración de Justicia..... 195

**V****NOVEDADES LEGISLATIVAS** ..... 196

- V.1. DECRETO LEY 5/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 07/03/2019)**..... 197
- V.2. LEY 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo de 2019)**..... 197
- V.3. REAL DECRETO 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera (BOE 29/04/2019)** ..... 197

I

---

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

*María Tenza Llorente*

---

## I.1.

# **RESOLUCIÓN JUS/1019/2019, de 10 de abril, dictada en el recurso interpuesto por D. R. B. contra la calificación negativa de 28 de noviembre de 2018 del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Balaguer de suspensión de la inscripción de una escritura que formaliza un convenio regulador de extinción de pareja estable. CONVENIO REGULADOR: NECESIDAD DE APROBACIÓN JUDICIAL PARA SU INSCRIPCIÓN (DOGC 25/04/2019)**

[https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=847631&type=01&language=es\\_ES](https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=847631&type=01&language=es_ES)

**SUPUESTO DE HECHO.** El supuesto de hecho que motiva este recurso trae causa de la Resolución de 26 de noviembre de 2015 (JUS/2941/2015, de 26 de noviembre). Se trata de la presentación de una escritura pública de cese de convivencia y extinción de pareja estable con una hija común menor de edad por la que se adjudica la mitad indivisa de la finca que constituyó el domicilio familiar a uno de los miembros de la pareja. El registrador suspende la inscripción porque del testimonio de la sentencia de modificación de medidas y adopción de definitivas presentado no resulta la aprobación del pacto relativo a la adjudicación de la vivienda familiar, sino solo de los pactos relativos a la guarda y custodia de la menor.

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

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

En primer lugar, parte de la necesidad de aprobación de los pactos referentes a la vivienda familiar como requisito para la inscripción registral, con cita de los artículos 233-3 y 234-8 del Libro II, referidos respectivamente a la familia matrimonial y a la no matrimonial, precisamente porque considera que la adjudicación de la vivienda familiar excede de las facultades de libre disposición patrimonial.

Por último, efectúa una serie de consideraciones sobre la incorrecta formulación del recurso gubernativo por parte del interesado, pues invoca preceptos no aplicables al caso.

## **COMENTARIO.**

Es preciso remitirse al comentario de la Resolución JUS/2941/2015, de 26 de noviembre, de que trae causa<sup>1</sup>, con la única diferencia de que en este caso, a consecuencia de la revocación del defecto relativo a la necesidad de escritura pública de compraventa, el registrador no la considera necesaria.

---

1. Ver Boletín SERC núm. 180, noviembre-diciembre 2015, páginas 21 a 26.

Respecto de la necesidad de aprobación judicial, el fundamento de Derecho tercero de la Resolución JUS/2612/2011, de 7 de octubre, consideró ya, respecto del convenio de disolución de condominio de pareja estable, que *desde el punto de vista de la forma, dado que el testimonio del secretario judicial es, evidentemente, un documento público, y dado que el convenio ha sido necesariamente ratificado por las partes interesadas ante la autoridad judicial a lo largo del procedimiento*, si bien la aprobación judicial no convierte en inscribible el pacto sin más (así, Resolución JUS/1853/2016, de 21 de junio<sup>2</sup>, según la cual no es inscribible un acuerdo derivado de una extinción de pareja de hecho aprobado judicialmente por el que se articula una transmisión de una finca de uno de sus miembros al otro). En este caso, la Dirección General de Dret no vincula necesariamente la necesidad de aprobación judicial con la existencia de un menor de edad, al menos de manera expresa. En cambio, la jurisprudencia diferencia estos supuestos. Así, el fundamento de Derecho segundo de la STSJC de 10 de septiembre de 2010<sup>3</sup>, dictada al amparo del entonces vigente artículo 78 del Código de Familia 9/1998, de 15 de julio –hoy 233-3 del Libro II– entiende que si se realiza un estudio de la normativa propia del Derecho civil catalán –en contraposición a la del Derecho civil común–, destaca *la plena autonomía negocial de la que gozan los cónyuges para regular en un convenio de ruptura convivencial lo que tengan por conveniente, siempre, obviamente, que no sea contrario a las leyes, a la moral ni al orden público –art. 1255 CC– y que el legislador catalán en tal materia sólo ha velado por los hijos y no por los esposos*.

En cuanto al Centro Directivo, el fundamento de Derecho segundo de la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 16 de mayo de 2018, con cita de otras anteriores como la de Resolución de 11 de octubre de 2017, puso de relieve que *el convenio regulador como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico-matrimonial, sin necesidad por tanto de escritura pública*. En este sentido, la Resolución de fecha 21 de septiembre de 2015, reiterada en la de 16 de octubre de 2017 (fundamento de Derecho tercero), con apoyo en las Sentencias de Tribunal Supremo de 15 de febrero de 2002, y 31 de marzo de 2011<sup>4</sup>, redundante en la necesidad de aprobación judicial de los convenios reguladores y distingue entre el convenio, en principio y en abstracto, es un negocio jurídico de derecho de familia; en segundo lugar, el convenio regulador aprobado judicialmente queda integrado en la resolución judicial, con toda la eficacia procesal que ello conlleva; en tercer lugar, el convenio que no ha llegado a ser aprobado judicialmente, tiene la eficacia correspondiente a todo negocio jurídico, tanto más si contiene una parte ajena al contenido mínimo que prevé la normativa civil y que se incardina dentro del principio de autonomía de la voluntad. Por ello, entiende exigible la aprobación judicial para su validez así como las de sus ulteriores modificaciones en aquellos casos en que los convenios afectan a los hijos o incidan sobre aspectos que de modo expreso quedan sustraídos a la autonomía de la voluntad.

2. Ver Boletín SERC núm. 183, julio-agosto-septiembre, páginas 32 a 35.

3. Sentencia núm. 34/2010, de 10 septiembre. RJ 2011\2458, MP: Enrique Anglada Fors.

4. Sentencia núm. 217/2011, de 31 marzo. RJ 2011\3137, MP: Encarnación Roca Trías, reiterada en la Sentencia núm. 615/2018, de 7 noviembre. RJ 2018\4748, fundamento de Derecho tercero, MP: Eduardo Baena Ruiz.

En resumen, para que resulte inscribible la modificación del convenio regulador por el que se adjudica la vivienda a uno de los miembros de la pareja es precisa la aprobación judicial expresa y concreta de tal pacto.

Barcelona, 25 de abril de 2019.

**I.1.****RESOLUCIÓ JUS/1019/2019, de 10 d'abril, dictada en el recurs interposat per D. R. B. contra la qualificació negativa de 28 de novembre de 2018 del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Balaguer de suspensió de la inscripció d'una escriptura que formalitza un conveni regulador d'extinció de parella estable. CONVENI REGULADOR: NECESSITAT D'APROVACIÓ JUDICIAL PER A LA SEVA INSCRIPCIÓ (DOGC 25/04/2019)**

[https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=847631&type=01&language=ca\\_ES](https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=847631&type=01&language=ca_ES)

**FETS.** El supòsit de fet que motiva aquest recurs és el mateix que el supòsit de la Resolució de 26 de novembre de 2015 (JUS/2941/2015, de 26 de novembre). Es tracta de la presentació d'una escriptura pública de cessament de convivència i extinció de parella estable amb una filla comuna menor d'edat per la qual s'adjudica la meitat indivisa de la finca que va constituir el domicili familiar a un dels membres de la parella. El registrador suspèn la inscripció perquè del testimoni de la sentència de modificació de mesures i adopció de definitives presentat no resulta l'aprovació del pacte relatiu a l'adjudicació de l'habitatge familiar, sinó només dels pactes relatius a la guarda i custòdia de la filla menor.

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

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

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

En primer lloc, considera necessària l'aprovació dels pactes referents a l'habitatge familiar com a requisit per a la inscripció registral, de conformitat amb els articles 233-3 i 234-8 del Llibre II, en relació amb la família matrimonial i a la no matrimonial, perquè entén que l'adjudicació de l'habitatge familiar excedeix de les facultats de lliure disposició patrimonial.

Finalment, fa una sèrie de consideracions sobre la incorrecta formulació del recurs governatiu per l'interessat, ja que invoca preceptes no aplicables al cas.

**COMENTARI.**

Cal fer una remissió al comentari de la Resolució JUS/2941/2015<sup>1</sup>, de 26 de novembre, tot i que resol sobre el mateix cas, amb l'única diferència que ara, per e la revocació del defecte relatiu a la necessitat d'escriptura pública de compravenda, el registrador no la considera necessària.

Pel que fa a la necessitat d'aprovació judicial, el fonament de dret tercer de la Resolució JUS/2612/2011, de 7 d'octubre, va considerar ja, respecte del conveni de dissolució de condomini de parella estable, que des del punt de vista de la forma, atès que el testimoni del secretari judicial és un document públic i que el conveni ha estat necessàriament ratificat per les parts in-

1. Veure Butlletí SERC núm. 180, novembre-desembre 2015, pàgines 21 a 26

teressades davant l'autoritat judicial al llarg del procediment, si bé el pacte no esdevé inscripció només per l'aprovació judicial (així, Resolució JUS/1853/2016, de 21 de juny<sup>2</sup>, segons la qual no és inscripció un acord derivat d'una extinció de parella de fet aprovat judicialment pel qual es transmet una finca d'un dels seus membres a l'altre). En aquest cas, la Direcció General de Dret no vincula necessàriament la necessitat d'aprovació judicial amb l'existència d'un menor d'edat, almenys de manera expressa. En canvi, la jurisprudència diferencia aquests supòsits. Així, el fonament de dret segon de la STSJC de 10 de setembre de 2010<sup>3</sup>, dictada en relació amb el vigent article 78 del Codi de Família 9/1998, de 15 de juliol –avui 233-3 del llibre II– entén que si es realitza un estudi de la normativa pròpia del dret civil català –en contraposició a la del dret civil comú–, destaca *la plena autonomia negocial de què gaudeixen els cònjuges per regular en un conveni de ruptura convivencial el que tinguin per convenient, sempre que no sigui contrari a les lleis, a la moral ni a l'ordre públic –art. 1255 CC– i que el legislador català en aquesta matèria només ha vetllat pels fills i no pels cònjuges*.

Quant al Centre Directiu, el fonament de dret segon de la Resolució de la Direcció General de Registres i Notariat de 16 de maig de 2018, amb cita d'altres anteriors com ara la de Resolució de 11 d'octubre de 2017, va reiterar que *el conveni regulador com a negoci jurídic –tant en el seu vessant material com formalment propi i específic–, gaudeix d'una aptitud privilegiada a l'efecte de permetre el seu accés als llibres del Registre. Si bé és un acord privat, la seva preceptiva aprovació judicial i el reconeixement que se li confereix en els articles 90 i següents del Codi civil, estableixen un marc vàlid per produir assentaments registrals definitius, sempre que les seves clàusules no excedeixin del seu contingut típic i normal, com podria predicar-se de la liquidació del règim econòmic-matrimonial, sense necessitat per tant d'escriptura pública*. En aquest sentit, la Resolució de data 21 de setembre de 2015, reiterada en la de 16 d'octubre de 2017 (fonament de dret tercer), i segons les Sentències del Tribunal Suprem de 15 de febrer de 2002, i 31 de març de 2011<sup>4</sup>, insisteix en la necessitat d'aprovació judicial dels convenis reguladors i distingeix entre el conveni, en principi i en abstracte, és un negoci jurídic de dret de família; en segon lloc, el conveni regulador aprovat judicialment queda integrat en la resolució judicial, amb tota l'eficàcia processal que això comporta; en tercer lloc, el conveni que no ha arribat a ser aprovat judicialment, té l'eficàcia corresponent a tot negoci jurídic, encara més si conté una part aliena al contingut mínim que preveu la normativa civil i que s'incardina dins el principi d'autonomia de la voluntat. Per això, entén exigible l'aprovació judicial per a la seva validesa així com de les seves ulteriors modificacions a aquells que afecten els fills o que incideixin sobre aspectes que de manera expressa s'exclouen de l'autonomia de la voluntat.

En resum, perquè es pugui inscriure la modificació del conveni regulador pel qual s'adjudica l'habitatge a un dels membres de la parella cal l'aprovació judicial expressa i concreta d'aquest pacte.

Barcelona, 25 d'abril de 2019.

2. Veure Butlletí SERC núm. 183, juliol-agost-setembre 2016, pàgines 32 a 35.

3 Sentència núm.34/2010, de 10 de setembre, RJ 2011\2458, MP: Enrique Anglada Forns.

4 Sentència núm. 217/2011 de 31 març. RJ 2011 \ 3137, MP: Encarnación Roca Trías i la Sentència núm. 615/2018 de 7 novembre. RJ 2018 \ 4748, fonament de Dret tercer, MP: Eduardo Baena Ruiz.



---

## **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 1 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)**

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

##### ***PROCEDIMIENTO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO DEL ART. 208 LH: NOTIFICACIONES***

No puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, del mismo modo que tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso.

Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base al art. 425 RH, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas.

Debemos recordar que el sistema hipotecario se apoya, entre otras premisas, en la necesaria continuidad del tracto sucesivo por medio de los asientos del Registro de manera consecutiva, tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, produciéndose las nuevas modificaciones de los mismos por la intervención directa o forzosa de los titulares registrales permitiendo o generando nuevos asientos en los libros del Registro, evitando en todo caso, situaciones de indefensión de dichos titulares.

Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, ex novo, regula el procedimiento de reanudación del tracto. El expediente de reanudación del tracto, por su carácter excepcional, confiere al registrador facultades de calificación en la averiguación de la verdadera interrupción del tracto. En relación con lo anterior, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos.

Debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, 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 pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada. La flexibilización de la interpretación de las reglas del expediente de reanudación del tracto sucesivo contenida en el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 13/2015, de 24 de mayo, postulada por la doctrina reseñada de este Centro Directivo, no llega al extremo pretendido por el recurrente de permitir incluso la omisión de toda notificación, personal o edictal, nominal o genérica, a los herederos del titular registral vigente al tiempo de tramitarse el expediente, incluso siendo aquellos desconocidos.

Según la doctrina antes reseñada de esta Dirección General, el hecho de que se exija la citación personal para el caso de que la última inscripción de dominio tenga menos de treinta años no supone que, en el caso de tener más de treinta años resulte posible obviar tal citación, sino que en tales casos no será necesario que se realice de forma personal, pudiendo, por tanto, realizarse de forma edictal, y en caso de ser desconocidos los herederos, no se precisara que dicha notificación edictal se realice con carácter nominal, siendo posible hacerla de forma genérica, conforme a la doctrina antes reseñada de este Centro Directivo.

En cuanto al defecto relativo a la forma de las notificaciones realizadas a los colindantes catastrales. De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. Y estas reglas sobre el segundo intento de notificación y posterior notificación edictal no se han respetado en el presente caso.

Ahora bien, lo que sucede es que a pesar de que el artículo 208, en la norma tercera de su regla segunda, prescribe que «junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos», y que la citada regla quinta del apartado 1 del artículo 203, al regular el expediente de inmatriculación de fincas, incluye entre los destinatarios de las notificaciones que el mismo prevé a «los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas», lo cierto es que, como ha señalado la doctrina, aquella remisión genérica no puede entenderse extensiva a estos últimos colindantes registrales y catastrales en el ámbito propio de los expedientes de reanudación del tracto sucesivo, por cuanto tales colindantes no entran en el concepto de «interesados» en estos expedientes de reanudación. Es cierto que en la tramitación notarial del expediente de reanudación objeto de la calificación recurrida se realizaron notificaciones (infructuosas en algunos casos como se ha señalado) a los colindantes catastrales, con el detalle que resulta de los antecedentes de hecho de la presente, de donde pudiera colegirse que el propio notario recurrente entendía necesarias tales notificaciones para el buen fin del expediente de reanudación del tracto. Pero ello no se compadece con la regulación antes examinada de estos expedientes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3272.pdf>

## II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Alcalá de Guadaíra n.º 2

#### ***CANCELACIÓN DE HIPOTECAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS: CONTRAPOSICIÓN DE LOS ARTS. 82 Y 210 LH***

La norma sobre 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 artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria) es de estricta y restringida interpretación según este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de marzo de 2014), pues se trata de una norma excepcional.

El nuevo art. 210 LH convive con la ya citada del artículo 82, párrafo quinto, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82. En efecto, mientras que el artículo 82, párrafo quinto, limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el nuevo artículo 210 la extiende a «cualquier interesado». 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. 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. El art. 82 presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dispone: «(...) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro (...)», mientras que el artículo 210, regla octava, presupone que no conste.

Limitados a lo que constituye la calificación impugnada, no es aplicable en el caso de este expediente el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria 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 el presente caso figuran las fechas de vencimiento de las letras de cambio garantizadas, siendo el último vencimiento el día dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y siete. Y, aun en el caso hipotético de que no constaran dichas fechas y fuera aplicable esta norma, no ampararía tampoco la solicitud del ahora recurrente, toda vez que, al no tener extendida nota marginal acreditativa de haberse ejecutado la hipoteca, el plazo de caducidad sería el de cuarenta años desde su fecha, y éste aún no habría transcurrido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3273.pdf>

## II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Ayamonte

***SENTENCIA DICTADA EN PROCEDIMIENTO ORDINARIO: ES NECESARIO ESPECIFICAR LOS ASIENTOS QUE DEBEN CANCELARSE***

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE DIRIGIR EL PROCEDIMIENTO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL***

***SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN***

Una de las modificaciones llevadas a cabo por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre –en concreto su artículo 31.5–, consistió en modificar el art. 327 LH para volver a la primigenia y actual redacción, de modo que el registrador sólo debe y puede trasladar el recurso del interesado al notario, autoridad judicial o funcionario que expidió el título si no fueran éstos quienes hubiesen recurrido. Debe recordarse el carácter imperativo de la regulación legal del recurso contra la calificación registral («ius cogens»), a cuyo contenido ha de ceñirse el registrador en su tramitación.

Tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben

ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar.

El segundo de los obstáculos para la inscripción del título presentado que el registrador ha apreciado en su calificación consiste en la existencia de titulares de derechos inscritos o anotados sobre las fincas afectadas que no han sido parte en el procedimiento en el que se ha dictado la sentencia calificada. Los efectos derivados de los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo, en los términos antes expuestos, conducen a la confirmación de este defecto. Como se deduce del artículo 222.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los efectos de una sentencia solo alcanzan a las partes del proceso en que se haya dictado la y a sus herederos y causahabientes. Los adquirentes que han inscrito su titularidad en el Registro solo se verán afectados por la resolución judicial si han sido oportunamente demandados en el procedimiento o si la demanda había sido objeto de anotación preventiva en el Registro antes de que inscribieran su respectivo derecho.

El último defecto impugnado consiste en no haberse acreditado el transcurso de los plazos del recurso de audiencia al rebelde, por lo que, a juicio del registrador, la sentencia sólo puede ser objeto de anotación preventiva conforme al artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 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 impugnado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3274.pdf>

#### II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

##### **Registro de L'Hospitalet de Llobregat n.º 6**

##### ***CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: VENTA DE FINCA POR EL INVIED***

De entre los diferentes Estatutos del INVIED aprobados por las disposiciones mencionadas deberemos tomar en consideración los resultantes del Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por ser el vigente a la fecha de la enajenación debatida. Determinado así el marco normativo aplicable a las actuaciones del citado Organismo Autónomo, y en particular su inclusión en el ámbito del régimen jurídico del Sector Público (vid. artículo 2.2.a) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Sector Público), y su sujeción a la legislación de patrimonio, de contratación y de procedimiento administrativo, estamos ya en condiciones de abordar el fondo de la cuestión.

Hay que recordar a este respecto la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables. Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación

y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa.

Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificador de los registradores de la propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012 y 11 de abril de 2018), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona tanto la competencia del órgano como la idoneidad de los trámites esenciales del procedimiento seguido.

Conforme al Título III del Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del INVIED y a la remisión a la Ley 33/2003, podemos convenir en que en el presente caso al concurrir la causa habilitante prevista en la letra a) del artículo 137.4 de la Ley 33/2003 no existe «ab initio» objeción sustantiva a la admisibilidad del procedimiento de enajenación directa, siempre que se cumplan sus requisitos y trámites esenciales. Este es precisamente el enfoque a que responde la calificación desfavorable del registrador, que no objeta tanto (sin perjuicio de lo que luego se dirá) el procedimiento de enajenación directa (frente a la regla general o «procedimiento habitual» de la subasta ex artículo 71.5 de la Ley 50/1998), cuanto la vulneración de la regla de competencia y de varios de sus trámites esenciales.

Hay que tener en cuenta que en concreto respecto del INVIED ha de aplicarse como norma prevalente por su carácter especial (específica para dicho Organismo Autónomo), la contenida en el ya citado artículo 71.5 de la Ley 50/1998, que si bien autoriza, frente a la regla general de la subasta, la posible enajenación directa de los bienes inmuebles del INVIED, sin embargo impone la limitación de atribuir en tales casos la competencia resolutoria al Ministro de Defensa, sin perjuicio de que pueda delegar dicha competencia en el Consejo Rector o en el Presidente del Organismo autónomo. Pues bien, en el presente caso, no consta ni la delegación de la competencia a favor del Director Gerente u otro órgano de dirección del INVIED (vid. artículo 9 de la Ley 40/2015), ni la aprobación de la enajenación directa por parte del Ministro/a de Defensa.

La misma suerte desestimatoria debe correr el recurso en cuanto a la impugnación del defecto relativo a la vulneración de trámites esenciales del procedimiento. En concreto, las disposiciones vulneradas en cuanto a trámites esenciales del procedimiento señaladas en la calificación recurrida son las siguientes. Por un lado, el artículo 32 del Real Decreto 1286/2010, establece, en su apartado 6, entre las disposiciones generales para la enajenación de bienes inmuebles, la exigencia de que antes de proceder a la enajenación se ha de efectuar la tasación pericial, bien por los servicios técnicos del Instituto o, con carácter excepcional, por servicios externos de

tasación. En segundo lugar, el mismo artículo 38 del citado Real Decreto prevé en su apartado 8 que «la Intervención General de la Administración del Estado emitirá informe previo en los procedimientos de enajenación directa y permuta de bienes o derechos cuyo valor supere 1.000.000 de euros (...) Este informe examinará especialmente las implicaciones presupuestarias y económico-financieras de la operación». En tercer lugar, el artículo 91 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, dispone que «en el acuerdo de incoación del procedimiento, señalado en el artículo 138 de la Ley, se determinará de forma motivada el modo de venta seleccionado».

La conclusión anterior no puede ser desvirtuada por las alegaciones de contrario de la entidad recurrente. En lo esencial la tesis impugnativa se basa en la idea de que la compraventa ahora debatida se encuadra y ampara directamente, como acto de ejecución del mismo, en el Convenio entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa y el Consorcio el 23 de octubre de 2010. Pero esta tesis no puede prosperar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3275.pdf>

#### II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

**Registro de Eivissa n.º 4**

##### ***PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH: REQUISITOS***

La regla quinta del artículo 203.1 distingue entre la notificación del procedimiento al Ayuntamiento (en el presente caso, Consell de Formentera) de la publicación del tablón de anuncios con carácter potestativo. Del documento incorporado en el acta calificada y que el notario recurrente estima suficiente para entender cumplido lo previsto en la Ley, resulta que no se cumple ni el objeto ni la finalidad de la notificación. Y ello porque se trata de un «edicto», tal y como reza su encabezado, que se dirige genéricamente a interesados, realizándose la comunicación al efecto de que sea publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y sin que tenga por objeto poner en conocimiento del Ayuntamiento el procedimiento correspondiente, circunstancia esta que no resulta de la comunicación efectuada.

Por otra parte, en cuanto a la protección registral del dominio público, esta Dirección General en las Resoluciones ha reiterado desde las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, que esta protección que la ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Es por ello que en procedimientos que conllevan la rectificación descriptiva de fincas como el que es objeto del presente recurso, reviste una especial importancia que resulte acreditada la intervención prevista en el mismo de la Administración, a través de la notificación contemplada en la Ley que le permita el efectivo conocimiento de dicho procedimiento y, en su caso, formular las oportunas alegaciones cuando la tutela del dominio público así lo requiera.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3276.pdf>

## II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

**Registro de Eivissa n.º 4**

### ***PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH: REQUISITOS***

La regla quinta del artículo 203.1 distingue entre la notificación del procedimiento al Ayuntamiento (en el presente caso, Consell de Formentera) de la publicación el tablón de anuncios con carácter potestativo. Del documento incorporado en el acta calificada y que el notario recurrente estima suficiente para entender cumplido lo previsto en la Ley, resulta que no se cumple ni el objeto ni la finalidad de la notificación. Y ello porque se trata de un «edicto», tal y como reza su encabezado, que se dirige genéricamente a interesados, realizándose la comunicación al efecto de que sea publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y sin que tenga por objeto poner en conocimiento del Ayuntamiento el procedimiento correspondiente, circunstancia esta que no resulta de la comunicación efectuada.

Por otra parte, en cuanto a la protección registral del dominio público, esta Dirección General en las Resoluciones ha reiterado desde las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, que esta protección que la ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Es por ello que en procedimientos que conllevan la rectificación descriptiva de fincas como el que es objeto del presente recurso, reviste una especial importancia que resulte acreditada la intervención prevista en el mismo de la Administración, a través de la notificación contemplada en la Ley que le permita el efectivo conocimiento de dicho procedimiento y, en su caso, formular las oportunas alegaciones cuando la tutela del dominio público así lo requiera.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3277.pdf>

## II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

**Registro de La Carolina**

### ***REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ACTUACIÓN DEL APODERADO CON PODER REVOCADO***

#### ***CALIFICACIÓN REGISTRAL: MEDIOS***

Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 12 de junio de 2018, don R. C. L., en nombre y representación de don M. M. L. y doña A. N. T., en virtud de poder conferido a su favor mediante escritura otorgada el 4 de junio de 2018, vendió al ahora recurrente la finca registral número 22.073 del término de Bailén. Copia autorizada de dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad el 19 de septiembre de 2018. El día 25 de septiembre de 2018 tuvo entrada en dicho Registro comunicación suscrita por don M. M. L. y doña A. N. T. en la que se indica que el citado poder había sido revocado por medio de escritura otorgada el día 6 de junio de 2018, de la que se acompaña copia autorizada en la que consta diligencia por la que expresa que el día siguiente a su otorgamiento la notaria autorizante notificó en la forma prevista en el artículo

202 del Reglamento Notarial tal revocación mediante entrega de cédula de notificación a la persona encontrada en el lugar designado, por no hallarse presente el requerido.

Respecto del principio de prioridad al que se refiere el recurrente, debe tenerse en cuenta que la escritura de revocación de un poder no es ningún título «por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real», por lo que no le resulta aplicable la literalidad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, como tampoco, y por la misma razón, le resulta aplicable el artículo 32 de la misma ley también invocado por el recurrente relativo a que «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero».

Por otra parte, y precisamente porque la escritura de revocación del poder no es uno de esos títulos inscribibles a los que se refieren los citados preceptos de la Ley Hipotecaria, tampoco se contempla en esta legislación el acceso de dicha revocación al Registro de la Propiedad (a diferencia de lo acontece en un registro de personas como es el Registro Mercantil –vid. artículos 22 del Código de Comercio y 87.2.º y 94.5.º del Reglamento del Registro Mercantil–). Y este Centro Directivo ha advertido reiteradamente (vid., por todas las Resoluciones de 13 de noviembre de 2001 y 5 de marzo de 2005) del limitado alcance que ha de darse a los documentos presentados en los Registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro.

Si hubo, no obstante, una revocación previa del poder formalizada y notificada mediante escritura pública, es preciso analizar su eventual incidencia en la calificación registral de la eficacia del negocio de compraventa formalizado mediante el poder. Porque esa escritura de revocación no presupone necesariamente que el negocio representativo sea ineficaz, si se tiene en cuenta que lo hecho por el mandatario ignorando las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe (según el artículo 1738 del Código Civil). Esa buena fe cognoscitiva del apoderado cuyo título representativo ha sido revocado, referida en cada caso al momento de su respectivo ejercicio (y nunca, desde luego, a otro posterior, como el del acceso al Registro del título otorgado o de otras pruebas o certificados contradictorios, pues «mala fides superveniens non nocet»), podrá ser cuestionable ante los Tribunales, pero debe presumirse notarialmente y en la calificación registral. Este Centro Directivo no desconoce la posibilidad de que, eventual o hipotéticamente, pudieran existir en el presente caso especiales circunstancias que desembocaran en una decisión de los Tribunales de Justicia que privara de valor al acto transmisivo. Pero eso sucedería y desplegaría sus efectos en otro ámbito –el judicial–, al margen de la actuación registral, que se desarrolla con parámetros distintos a los propios de un procedimiento contradictorio ante los Tribunales.

En la Sentencia número 468/2018, de 19 de julio de 2018, el Tribunal Supremo afirma que «esta sala ha reiterado que la aplicación del art. 1738 CC requiere dos presupuestos: que el tercero con el que contrata el representante haya actuado de buena fe, o sea, que desconociera la anterior extinción del mandato; y que dicho representante, en el momento de hacer uso del poder, ignorara la concurrencia de cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato (sentencias 984/2008, de 24 de octubre, 98/2014, de 13 de febrero Rc. 200/2012, 4/2015, de 22 de enero)». Sin duda, en el presente supuesto las circunstancias concurrentes hacen altamente probable que el apoderado conociera la revocación, al haberse entregado la cédula de notificación en su domicilio, y a su madre, con cinco días de antelación. Pero esa elevada probabilidad no equivale a una certeza absoluta. Ciertamente, el artículo 202 del Reglamento Notarial da por válidamente realizada la notificación. Pero hay una diferencia importante con el presente caso, por cuanto aquí los efectos de la notificación no se despliegan en perjuicio del propio apoderado, sino de un tercero. Porque, en la interpretación y aplicación del artículo 1738 del Código Civil, no parece razonable entender

que el conocimiento por el apoderado de la revocación, que literalmente exige dicho artículo como fundamento de la eficacia de la misma en perjuicio del tercero de buena fe, pueda equipararse a la omisión de la diligencia exigible en general al notificado para conocer la notificación practicada. Más bien, parece que debe interpretarse que sea la buena fe subjetiva, es decir el hecho de que efectivamente el apoderado conociera la revocación, lo que determine la ineficacia del poder y por tanto la nulidad del contrato formalizado en uso del mismo. De este modo, la prueba del efectivo conocimiento de la revocación por el apoderado necesariamente constituye una materia reservada a la apreciación por los tribunales en el seno del correspondiente procedimiento contradictorio y en el que se puedan valorar todos los medios de prueba disponibles.

Con esta solución se atiende adecuadamente a los distintos intereses en juego, pues el ámbito registral y notarial no es el apto para decidir que en un caso como el presente deba prevalecer la buena fe del poderdante (quien, por el mero hecho del apoderamiento asume un riesgo, que debe asumir, derivado de la confianza en el apoderado, y aun cuando mediante la notificación notarial acredite haber empleado la diligencia debida), sobre la buena fe del comprador e, incluso, sobre la del apoderado, que en dicho ámbito debe presumirse como ha quedado expuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3278.pdf>

## II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

**Registro de Santa Coloma de Farners**

### ***TITULARIDAD REGISTRAL SUJETA A CONDICIÓN: EJERCICIO DE LA CONDICIÓN***

En el presente caso, el titular registral de la finca es una sociedad mercantil que adquirió e inscribió su derecho con posterioridad a la inscripción de la condición, y no consta que haya intervenido en el procedimiento que dio lugar a la sentencia que ordena la resolución del negocio en cuestión, ni tampoco constaba anotada la demanda de su ejercicio al tiempo de la aparición de dicho titular registral, 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. 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.

Ciertamente, la existencia de titularidades posteriores sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 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. artículo 42, número 1, de la Ley Hipotecaria).

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/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3279.pdf>

## II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Albacete n.º 1

#### **SEGREGACIÓN EN FINCA RÚSTICA: REQUISITOS URBANÍSTICOS Y DE LA LEGISLACIÓN DE UNIDADES MÍNIMAS**

Este Centro Directivo, interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012), ha abordado el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiendo que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil–.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 (a la que se refiere la recurrente en su escrito de impugnación) reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Por ello, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006– o un pronunciamiento judicial en tal sentido –vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010–, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad.

En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto mantenido por la registradora en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida, de modo que las alegaciones del recurrente sobre la situación consolidada por antigüedad y, por tanto, caducidad de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, respecto de la segregación que se pretende inscribir, deben plantearse en el ámbito del procedimiento administrativo y ante el órgano municipal competente.

Por último, dada la naturaleza rústica de la finca, mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3529.pdf>

## II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Madrid n.º 18

#### **HERENCIA A FAVOR DEL ESTADO: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**

#### **HERENCIA: FORMA DE ACREDITAR EL FALLECIMIENTO DE PERSONAS QUE PUDIERAN SER LLAMADAS A LA SUCESIÓN**

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.

En segundo lugar, en relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la declaración de herederos abintestato a favor de la Administración General del Estado, cuestionadas por el recurrente, hay que recordar conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar las posibles discordancias entre la declaración de herederos realizada en el acta notarial (y lo mismo ha de afirmarse en el caso de la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado por identidad de razón) y lo que resulte del correspondiente llamamiento legal, así como la no acreditación de los presupuestos legales para la apertura de la sucesión intestada. Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento.

En cuanto al fondo de la cuestión planteada en el presente recurso, versa precisamente sobre la acreditación de este último extremo, esto es, la ausencia de parientes con derecho a heredar abintestato al causante y titular registral. Como hemos visto, la Resolución administrativa calificada afirma que a la vista del expediente «cabe razonablemente entender que no existen personas con derecho a suceder al causante a título abintestato».

La posibilidad de declarar heredero abintestato al Estado mediante un procedimiento administrativo fue una novedad introducida por la disposición final duodécima de la citada Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. Peculiaridad que tras la reforma introducida por la Ley de la Jurisdicción Voluntaria queda matizada a la vista de la redacción actual del apartado 1 del artículo 20 ter de la Ley 33/2003, conforme al cual «realizada la declaración administrativa de heredero abintestato, que supondrá la aceptación de la herencia a beneficio de inventario, se podrá proceder a tomar posesión de los bienes y derechos del causante y, en su caso, a recabar de la autoridad judicial la entrega de los que se encuentre bajo su custodia». Otra especialidad de estos casos, junto con las que derivan de la propia tramitación administrativa (informes de la Abogacía del Estado, publicaciones oficiales, régimen de recursos administrativos, etc.), es la que deriva de dotar a la correspondiente resolución administrativa de la aptitud de título inscribible y, en su caso, inmatriculador.

Ahora bien, en lo que no hay especialidad ni novedad alguna es en la exigencia de la concurrencia, como presupuesto previo necesario para la declaración a favor del Estado, de la condición negativa de la inexistencia de otras personas con derecho a heredar abintestato, hecho

que ha de quedar acreditado plenamente. Como es sabido, la declaración de herederos a favor de una persona debe venir referida al momento del fallecimiento del causante, en cuanto que tal declaración constituye la determinación o concreción de un llamamiento sucesorio referido a tal momento preciso (cfr. Resoluciones de 17 de julio de 2006 y 27 de febrero de 2013), razón por la cual estas Resoluciones declararon que es perfectamente posible declarar heredero a una persona fallecida. Por tanto, en un caso como el presente en que está acreditada la existencia de varias personas (madre y tres tíos del causante) que pudieran tener la condición de herederos abintestato, la declaración a favor del Estado requiere la prueba cumplida de que tales personas fallecieron antes que el propio causante, prueba que en el presente caso no se ha obtenido en la forma y con la certeza requeridas.

Respecto de los hechos que afectan al estado civil sujetos inscripción obligatoria en el Registro Civil, como es el caso de la defunción (cfr. art. 84 de la Ley del Registro Civil de 1957, y 62.1 de la Ley 20/2011, de 21 de julio) rige una restricción probatoria que resulta del artículo 2 de aquella ley (y correlativos artículos 2.2 y 17.1 y 2 de la Ley 2011). En relación a la eficacia del Registro Civil, el artículo 2 de la Ley del Registro Civil determina que el Registro constituye la prueba de los hechos inscritos y sólo en los casos de falta de inscripción o en los que no fuere posible certificar el asiento se admitirán otros medios de prueba, pero en el primer supuesto será requisito indispensable para su admisión que, previa o simultáneamente, se haya instado la inscripción omitida o la reconstitución del asiento. En base a esta doctrina este Centro Directivo, en las Resoluciones de reciente cita, ha afirmado que cuando se trata de acreditar a los efectos de la autorización de un acta de declaración de herederos abintestato la defunción de una persona, si dicha defunción ha sido inscrita en el Registro Civil deberá probarse inexcusablemente por medio de la certificación registral, y si no se ha inscrito, deberá instarse la inscripción omitida previa o simultáneamente a la admisión de pruebas extrarregistrales, lo que no consta en modo alguno que se haya realizado en el presente caso.

Doctrina que sentada en relación con las actas notariales de declaración de herederos abintestato conforme al artículo 209 bis del Reglamento Notarial, mantiene su vigencia tras la reforma operada por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, tanto en la Ley del Notariado (cfr. artículos 55 y 56), como en la Ley 33/2003, de 22 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (cfr. artículos 20.6, 20 bis y 20 ter), y que resulta plenamente extrapolable a las declaraciones administrativas de heredero abintestato a favor del Estado por identidad de razón.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3530.pdf>

## II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE 12 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Granada n.º 1

#### **ENTIDADES LOCALES: EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA CONCEDIDA POR UN AYUNTAMIENTO**

Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo 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, por una parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. La realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios (como lo han sido la escritura de aclaración de 24 de mayo de 2018 y la diligencia complementaria a esta última) que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar las sucesivas calificaciones, tal y como ha quedado expuesto en el fundamento primero de esta Resolución.

En cuanto a la alegación de que en el informe del registrador no pueden añadirse nuevos defectos, es cierto que, conforme a la doctrina de esta Dirección General, 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. Ahora bien, en el presente caso no cabe invocar dicha doctrina en beneficio de la tesis de los recurrentes, pues en el informe de 28 de noviembre de 2018 emitido por la registradora que suscribe la calificación impugnada, no se añade defecto alguno.

En la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. artículos 21 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y actualmente 27 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, 2.b) de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 110 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar a la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. Resoluciones de 27 de marzo de 1999 y 11 de julio de 2014). Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadoras de los registradores de la Propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Dado que el único fundamento legal del recurso se apoya en negar, en contradicción de nuestro ordenamiento jurídico, la competencia del registrador para calificar la documentación que pretende inscribirse, en los términos expuestos, desvirtuado este argumento y a falta de otros contra el fondo de la calificación, ello sería suficiente para desestimar el recurso interpuesto.

En relación con el derecho de opción, la necesaria existencia del plazo halla su fundamento en las exigencias estructurales de configuración de los derechos reales, como ha quedado antes expuesto. Todas esas razones que, encaminadas a favorecer el tráfico jurídico, proscriben el acceso al Registro de gravámenes indefinidos justifican la existencia de un plazo cuyo límite máximo el legislador ha considerado conveniente fijar, para su acceso registral, y que condiciona su efectividad a su ejercicio tempestivo, pues se trata de un plazo de caducidad, según ha declarado reiteradamente la jurisprudencia.

En cuanto a la necesidad de identificar el medio a través del que se notifica la decisión del ejercicio del derecho de opción, deriva del carácter de declaración unilateral recepticia que

unánimemente atribuye nuestra jurisprudencia al acto de ejercicio del derecho de opción, como recordó la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 17 de septiembre de 2010. Procede en consecuencia confirmar la calificación en cuanto pone de manifiesto la necesidad de acreditar que la declaración de voluntad de la entidad titular del derecho de opción se emitió por persona legitimada dentro del plazo de caducidad pactado en el título de su constitución, y que dicha declaración se notificó al Ayuntamiento de Granada dentro del mismo plazo, condición necesaria para evitar su extinción por caducidad, según resulta de la consolidada jurisprudencia que acaba de exponerse.

Finalmente, en cuanto al segundo de los defectos a que se refiere el escrito del recurso, en la escritura presentada se testimonia el contrato de arrendamiento con opción de compra del bien patrimonial de titularidad municipal, de fecha 2 de octubre de 2013, y el pliego de cláusulas administrativas particulares por el que se rige, pero se omite testimoniar también los anexos de dicho pliego, a los que de forma reiterada se remite el pliego para fijar y concretar el contenido de sus estipulaciones (v.gr. cláusula quinta en cuanto a la fijación del precio de adjudicación; cláusula sexta sobre criterios de adjudicación; cláusula octava sobre órgano de contratación competente; cláusula décima sobre garantías; etc.), estipulaciones que, con arreglo al antes citado principio de autonomía de la voluntad, delimitan el contenido del derecho de opción y, por tanto, de la propia compraventa. Este carácter de ley del contrato inter partes del pliego de las cláusulas administrativas, al que se sujetan las partes para el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones, justifica que su contenido deba incorporarse a la escritura que documenta el contrato, como exige expresamente el artículo 71 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en concordancia con el artículo 35.2 de la citada Ley 9/2017, y confirma la jurisprudencia reseñada, lo que lleva a confirmar también este extremo de la calificación recurrida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3532.pdf>

## II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

**Registro de Madrid n.º 25**

### **HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN**

Como afirmó 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 la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum». De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición. La necesaria

intervención del legitimario ha sido exigida, entre otras, por la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1989.

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 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. Y esta doctrina se aplicará aun cuando se haya citado a los legitimarios fehacientemente y no hayan comparecido, ya que conforme reiterada doctrina de este Centro Directivo, la circunstancia de citación a los legitimarios para formación del inventario, no altera la necesidad de su consentimiento.

Por otra parte, respecto de la pretendida asimilación del presente caso al de desheredación injusta, debe tenerse en cuenta que una cosa es que en esta última hipótesis deba pasarse, al realizar la partición, por la declaración de desheredación expresada por el testador mientras el desheredado no contradiga judicialmente la certeza de la causa de desheredación (vid. artículo 851 del Código Civil), y otra cosa bien diferente es que en casos como el del presente recurso, aun respetando el valor del testamento como ley de la sucesión y la voluntad del testador de satisfacer la legítima del heredero forzoso con las cantidades recibidas por éste en vida de aquél, deba intervenir dicho heredero forzoso en la partición.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3533.pdf>

## II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Icod de los Vinos

#### **HERENCIA: SUCESIÓN DE UN EXTRANJERO**

Este pronunciamiento del Centro Directivo es congruente con la jurisprudencia existente a la fecha de la resolución, especialmente con la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 de octubre de 2017 (asunto C-218/16, Kubicka), que recuerda que la sucesión «mortis causa» implica la transmisión de la propiedad de los bienes del causante. Posteriormente, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 15 de enero de 2019 (para una sucesión previa a la aplicación del Reglamento) recuerda que la elección de ley (y la disposición válida conforme a la ley que podía haber elegido) hechas por el causante antes del 17 de agosto de 2015, incluso antes del 17 de agosto de 2012, serán válidas siempre y cuando el fallecimiento haya ocurrido a partir del 17 de agosto de 2015, supuesto que se da en el presente caso.

Finalmente, no habiendo sido observado el defecto, no debe incidirse en que el «probate» no consta apostillado conforme al Convenio de La Haya de 1961, a pesar de tener la consideración en el Estado de expedición de documento público, en cuanto en este caso no es el título de la sucesión, siendo un adicional elemento de seguridad que garantiza la compatibilidad del contenido del testamento con la ley aplicable a la sucesión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3534.pdf>

## II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Castellón de la Plana n.º 2

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

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

La calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

Precisando más los límites de la citada doctrina, la Resolución de 22 de marzo de 2010, reiterando otros pronunciamientos anteriores de este mismo Centro Directivo, y nuevamente confirmada por la Resolución de 11 de abril de 2012, ha señalado que respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio.

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.

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

Ciertamente, tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido —«ex lege»— con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357.2 del Código Civil). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3535.pdf>

## II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Lucena del Cid

#### **RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN**

#### **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CALIFICACIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR LOS COLINDANTES**

#### **REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA: SERVIDUMBRE SOBRE LA FINCA**

En primer lugar, debe valorarse acerca del carácter extemporáneo del recurso, tal y como resalta la registradora en su informe. A tenor de la documentación presentada en la tramitación del recurso, podemos reconocer que la calificación se emite con fecha 20 de agosto de 2018, siendo notificada por correo certificado con acuse de recibo el día 24 de agosto de 2018, siendo fallido el primer intento de entrega el día 7 de septiembre de 2018, y con posterioridad se efectúa un segundo intento de entrega el día 16 de octubre de 2018, el cual es recogido por el interesado el día 17 del mismo mes. El recurso se interpone el día 19 del mes siguiente. La más abundante y reciente interpretación jurisprudencial del comienzo del cómputo «a partir del día siguiente», ha venido entendiendo que esta dicción no suponía que el «dies ad quem» concluya a las 24 horas del día equivalente en el mes o en el año a aquel en que comenzó el cómputo sino a las 24 horas del día inmediatamente anterior aquel en que comenzó dicho cómputo, esto es haciendo coincidir este termino con el contenido en la expresión «de fecha a fecha». El Tribunal Constitucional ha abordado esta cuestión en la Sentencia número 209/2013, de 16 de diciembre. Finalmente, la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el fin de resolver la problemática generada en este tema, introduce una redacción de la determinación del «dies ad quem» en el cómputo de los plazos conforme con la jurisprudencia antes señalada. Así, en el artículo 30, apartados 4 y 5 de la citada Ley 39/2015. En el caso que nos ocupa, el plazo para la interposición del recurso vencía el día 17 de noviembre de 2018,

sábado, por tanto inhábil, al igual que lo fue el día 18, siendo por tanto prorrogado el plazo al día hábil siguiente, quedando como último día para la interposición del recurso el día 19 de noviembre. Por tanto, el recurso fue interpuesto en plazo.

En caso de calificación positiva de la representación gráfica, lo procedente es practicar la inscripción correspondiente, sin perjuicio de que quede constancia de la resolución motivada en la que se acuerda dicha inscripción, que queda bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1.3.º Ley Hipotecaria). Únicamente si la calificación de la representación gráfica es negativa, puede recurrirse conforme a las normas generales, según reza el precepto. En cambio, no prevé la norma que se efectúe una calificación de cada una de las alegaciones, sujeta a posibilidad de recurso. Por todo lo expuesto, resulta incorrecto el proceder de la registradora al emitir calificación negativa de un escrito de alegaciones, que no es título inscribible sujeto a tal calificación.

No es defecto para la inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada una servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente. Lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3537.pdf>

## II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Santo Domingo de la Calzada

#### ***PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN DEL ART. 203 LH: EFECTOS DE LA FORMULACIÓN DE OPOSICIÓN POR ALGUNO DE LOS INTERESADOS NOTIFICADOS***

Como puso de relieve esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017, el expediente para la inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial. En el expediente del artículo 203, la regla quinta determina los interesados que deben ser notificados por el notario, concretamente, todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos, y, además, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas.

La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203 que permite de forma clara la posibilidad de intervención en el procedimiento de los interesados así como el modo de proceder en caso de oposición. No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al

notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3538.pdf>

## II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Almería n.º 5

#### **INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA GEORREFERENCIADA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

El art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa del expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de la finca, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de ningún procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente.

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

En el presente caso resultan fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, quedando identificadas las fincas y los titulares afectados. Además, las dudas quedan corroboradas con otros datos y documentos que obran en el expediente, en particular la oposición de varios colindantes, algunas de cuyas alegaciones se encuentran fundamentadas y respaldadas documentalmentemente, con referencia a planos, ortofotografías o a documentos sobre el origen de la finca.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de heredero del titular o de apoderado por quien se opone, esta cuestión ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo y 5 de julio de 2018). Corresponde al registrador valorar la legitimación para intervenir en el procedimiento, sin

que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción de la transmisión de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3601.pdf>

#### II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)

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

##### ***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 es o no ajustada a Derecho (cfr. artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria). 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).

Como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2012, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3602.pdf>

#### II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)

**Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 2**

##### ***PARTICIÓN DE HERENCIA: ENTREGA DE LEGADOS***

Los artículos 882 y 885 del Código Civil determinan de forma clara que cuando el legado es de cosa específica y determinada propia del testador –lo que ocurre en este expediente– el legatario adquiere su propiedad desde que aquel muere, y no puede ocupar por su propia autoridad la cosa legada, sino que debe pedir su entrega y posesión al heredero o al albacea, cuando éste se halle autorizado para darla. Por otra parte, el artículo 81 del Reglamento Hipotecario establece que «la inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados se practicará en virtud de (...) a) Escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquél se encuentre facultado expresamente por el testador para

posesionarse de la cosa legada (...) c) Escritura de entrega otorgada por el legatario y (...) por el heredero o herederos (...)».

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

En el supuesto de este expediente, se cumplen todos los parámetros exigidos por la ley para la entrega del legado –la hace el heredero único– si bien no concurre el legatario para recibir la cosa legada –está en paradero desconocido–. Esto en sí mismo propicia la posibilidad de la solicitud de la anotación preventiva del legado sobre la finca específica legada, lo que no impide que se pueda realizar la adjudicación de los restantes bienes de la herencia. Pero señala el registrador como defecto que no es posible la práctica de la inscripción de la adjudicación y aceptación de herencia mientras no se haya producido la entrega del legado, fundamentándolo en que se encuentra la herencia en administración hasta que se paguen todos los acreedores conocidos y los legatarios. En definitiva, el registrador ha considerado que la herencia se encuentra en administración y por lo tanto se somete a las reglas de los artículos 1026 y siguientes del Código Civil. Pues bien, la interpretación de este precepto debe entenderse referida a la aceptación de la herencia a beneficio de inventario, que limita la garantía de los acreedores de la misma y de los legatarios, porque de ello no debe derivarse una peor situación.

En el concreto supuesto de este expediente, la herencia ha sido aceptada pura y simplemente, se ha formulado inventario de los bienes sin que en él aparezcan acreedores conocidos que no hayan sido satisfechos en sus créditos y además se manifiesta por el heredero único «bajo su responsabilidad, que no existe ninguna deuda en la herencia». Por lo tanto, no puede aceptarse este defecto señalado en la nota de calificación. En el concreto supuesto de este expediente, el heredero único se ha comprometido a la entrega del legado, y en su caso, siendo que ha aceptado pura y simplemente, responderá con su patrimonio de nuevos acreedores no conocidos que surgieran posteriormente. Por tanto, esto, no habiendo legitimarios, no puede suspender la adjudicación de los restantes bienes de la herencia a favor del heredero.

Si el administrador fue el heredero único –como ha ocurrido en este expediente– o todos los herederos, una vez realizada la liquidación de la herencia, es decir, pagados los acreedores y legatarios, así como los gastos, entrarán en el pleno goce de los bienes restantes o remanente de la herencia, lo que no impide que pueda adjudicarlos e inscribir su adjudicación. Realmente son los mismos bienes hereditarios que habían sido adquiridos por el heredero beneficiario y de los que ahora tiene el «pleno goce», ya que simplemente se ha producido la integración del remanente en el patrimonio personal del heredero, desapareciendo la separación de patrimonios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3603.pdf>

## II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Miranda de Ebro

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

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/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3604.pdf>

## II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

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

#### ***PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

El expediente para la inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial que se regulaba en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. La misma regla tercera del citado artículo 203.1 dispone que tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación

previa. En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

No obstante esta previsión de archivo del expediente en el caso de albergar dudas el registrador, esta Dirección General ha puesto de relieve (cfr., por todas, las Resoluciones de 27 de junio de 2016 y 20 de junio de 2018) que debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas. Ello debe entenderse sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3660.pdf>

## II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Álora

#### *ANOTACIÓN DE DEMANDA DE NULIDAD DE UN INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA: TRACTO SUCESIVO*

El principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribía la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguarda de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

En el presente caso se trata de una demanda por la que se solicita la declaración de nulidad de un préstamo hipotecario y la consiguiente cancelación de la inscripción de hipoteca. Por tanto, afecta solo al derecho real de hipoteca. Y el titular registral de dicho derecho real de hipoteca es precisamente la sociedad mercantil demandada, cumpliéndose las exigencias derivadas de lo establecido en los artículos 1, párrafo tercero, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. demanda afecta exclusivamente al desenvolvimiento judicial del derecho real de hipoteca y, por tanto, queda plenamente satisfecha la exigencia derivada del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, si aparece enablada contra el titular registral de dicho derecho, sin necesidad de dirigirla también contra los propietarios cuyo dominio, y respectivo asiento registral, en nada quedará afectado o modificado por el resultado del pleito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3661.pdf>

## II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

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

**OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN****PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

Cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral.

En el procedimiento del 199 LH será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3662.pdf>

**II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)**

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

**OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN**

La cuestión central que se plantea en este expediente es la de si es posible inscribir una modificación de obra nueva inscrita cuando el registrador expresa en su calificación que las coordenadas de la porción de suelo ocupada invaden parcela catastral ajena. A pesar de la parquedad de los argumentos de la nota de calificación, no pueden estimarse las alegaciones del recurrente relativas a que el registrador hace caso omiso a la representación catastral, ya que precisamente se ha incorporado al título representación gráfica de la finca alternativa a la catastral, así como informe técnico del que resultan las coordenadas de la edificación y de la finca.

En este caso concurre la circunstancia de existir un incremento de superficie de la finca y de la porción de suelo ocupada por la edificación unido a una afección a la parcela colindante según resulta del informe de validación. Por ello, aun siendo de escasa entidad la modificación de superficie, en este caso la misma se acompaña de una alteración de laimetría catastral que necesariamente requiere la intervención de los colindantes afectados en las actuaciones correspondientes.

Por todo lo expuesto, en el presente caso, estando debidamente justificada la duda de extralimitación de la finca que se expresa en la calificación (aunque de forma escueta) y que se aprecia de forma evidente en la documentación gráfica incorporada al título, este defecto debe confirmarse.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3663.pdf>

## II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Madrid n.º 4

#### *RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS*

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. 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 dispone 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. A la vista del artículo 217 LH, debe entenderse que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación.

La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3665.pdf>

## II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Guadix

#### *HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA DE CRÉDITO: PACTOS INSCRIBIBLES*

Así, según señaló la Resolución de 28 de junio de 2012, son tres los tipos de hipotecas de máximo admitidos en nuestro Derecho: las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones futuras (artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria y 238 del Reglamento Hipotecario); las constituidas en garantía del saldo de una cuenta corriente de crédito y asimilados (artículo 153 de la Ley Hipotecaria), y las hipotecas globales y/o flotantes (artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria); de entre las cuales nos centraremos en la segunda dado que es la que, a priori, se ajusta más a las características de la obligación que se garantiza en el supuesto que nos ocupa: concesión de un crédito, libertad de disposición –anual– durante su vigencia, de acuerdo con los términos pactados, y garantía de la liquidación de un saldo.

Debemos descartar que la obligación garantizada con la hipoteca objeto de este recurso pueda calificarse de contrato de apertura de crédito simple, ya que en la misma caben reembolsos anticipados y nuevas disposiciones del capital amortizado, siquiera sea cada año. Al no poder hablarse propiamente de entrega total de las cantidades garantizadas, es necesario articular una cuenta corriente, u otro procedimiento semejante admitido legalmente, para la fijación de la cantidad líquida exigible ya que es preciso asentar contablemente tanto las distintas cantidades dispuestas a lo largo de la duración del contrato, como las cantidades que se hayan ido amortizando, lo que impone, a su vez, como modelo de aseguramiento real, el empleo de la hipoteca en garantía del saldo de cuenta corriente del artículo 153 de la Ley Hipotecaria y los requisitos que le son inherentes. Fijado por tanto el tipo de hipoteca ante el que nos encontramos, con suficiente claridad o precisión, según resulta de los propios términos de la escritura de hipoteca calificada, no procede exigir aclaración complementaria alguna en este sentido, por lo que el primer defecto de la nota de calificación recurrida debe ser revocado.

En cuanto a la forma de fijación del saldo exigible al finalizar el plazo de la cuenta corriente, las partes pueden pactar cualquier sistema a efectos de la utilización del procedimiento de ejecución ordinaria, y entre ellos el recogido en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ahora bien, para que pueda utilizarse el procedimiento judicial directo de ejecución hipotecaria tratándose, como es el caso, de un acreedor que no tiene la condición de entidad

de crédito, es preciso pactar como sistema de fijación del saldo líquido, por imposición del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, el denominado sistema de «doble libreta», pues respecto de ese procedimiento ejecutivo el sistema de «certificación contable de la parte acreedora», solo se admite cuando el acreedor sea una entidad bancaria o de crédito. Por su parte, el artículo 245 del Reglamento Hipotecario reitera este criterio de exclusividad del «certificado contable de la parte acreedora» para las entidades crédito. La razón de esta restricción del sistema del sistema de «certificado contable de la parte acreedora» a las entidades bancarias en el procedimiento de ejecución judicial directo hipotecario, y más aún en la venta extrajudicial, radica en la limitada fase declarativa existente en el mismo que impide una adecuada protección de los prestatarios en este especial supuesto, y en el control y supervisión de estas entidades crediticias por parte del Banco de España, lo que hace que sus certificados gocen en el tráfico de la presunción de veracidad.

Ahora bien, es indudable que también podrá utilizarse el procedimiento de ejecución judicial directo hipotecario cuando el saldo exigible conste por escrito firmado por la partes en los términos del artículo 238 del Reglamento Hipotecario. No habiéndose pactado ninguno de los sistemas que para la determinación del importe líquido exigible impone la legislación en orden a la utilización del procedimiento de ejecución judicial directo hipotecario y el de venta extrajudicial en las hipotecas de máximo; mientras no se consienta expresamente la inscripción de la hipoteca con exclusión de estos procedimientos, debe ratificarse el defecto señalado.

Debe recordarse que según ya señaló la Resolución de 24 de marzo de 2014, el artículo 129.1.b) de la Ley Hipotecaria, tras la reforma llevada a cabo por la Ley 1/2013, dispone con claridad que la ejecución de la finca hipotecada conforme al procedimiento de venta extrajudicial es posible «(...) conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». Por lo tanto, debe indicarse expresamente en la escritura de constitución de hipoteca que el procedimiento extrajudicial pactado sólo podrá utilizarse en caso de falta de pago de capital o intereses, no bastando la mera remisión a la legislación hipotecaria vigente.

Esta Dirección General en Resoluciones de 23 de enero y 20 de junio de 2012 y 28 de abril de 2015 ya señaló que si se pretende la constancia registral de la referencia a la posibilidad de utilizar el procedimiento extrajudicial, ha de hacerse con la salvedad de que sea siempre que en la escritura de constitución conste el pacto de determinación de la forma de la constancia registral de la existencia y cuantía de la obligación futura por medio de la nota marginal de los artículos 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de su Reglamento, al margen de la inscripción de hipoteca de que se trate, ya que, en caso contrario, podría inducir a confusión de que la cláusula legitimaba para el ejercicio del procedimiento sin más trámites y requisitos y sin base registral previa respecto a la determinación de la obligación garantizada.

Por último, se plantea la cuestión relativa a si es posible practicar la inscripción parcial de la hipoteca, no obstante estos tres defectos confirmados, suspendiendo los pactos relativos al procedimiento de ejecución judicial hipotecario y a la venta extrajudicial, ya que el acreedor puede acudir para la realización de la hipoteca al juicio ejecutivo ordinario que corresponda. Para poder practicar la inscripción parcial de la hipoteca sin dichas cláusulas, se precisa solicitud expresa de las partes (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria) dado que se considera que las mismas constituyen un elemento delimitador del contenido esencial del derecho real de hipoteca, que viene constituido por la responsabilidad hipotecaria y por los procedimientos ejecutivos que le son propios.

## II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

**Registro de Concentaina*****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, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente.

Por otra parte, aunque sean los mismos documentos los que se hubieran presentado a inscripción, cuando haya caducado el asiento de presentación anterior el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos y que estos sean objeto de una nueva calificación, en la que el registrador —él mismo, o quien le suceda en el cargo, como sucede en este caso en que la primera calificación fue extendida por una registradora titular anterior— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase ajustado a Derecho, sin estar 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.

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3667.pdf>

## II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Belmonte

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

#### **HERENCIA: ENTREGA DE LEGADOS**

El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias.

Por su parte, la Resolución de la Dirección General de fecha 26 de Mayo de 2.016, precisa y delimita algunos principios de interpretación: que ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias; Que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia de la institución, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792, 793, así como, “ex analogía”, el 1284); Que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado

técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje.

La interpretación del testamento en caso de colisión de decisión entre los herederos, y a falta de albacea, contador partidor o cualquier figura designada por el testador para ello, corresponde, en particular, a los Tribunales de instancia. Corresponde a los Tribunales de instancia interpretar el testamento y no al Tribunal Supremo, si bien, excepcionalmente, cabe que nuestro Alto Tribunal revise la interpretación realizada. Ante una posible duda, esta ha de decidirse a favor del que se halle obligado a ejecutar la disposición –los herederos en este caso–, dado que el obligado debe entenderse obligado a lo menos. Del mismo modo, y por razón del criterio antes expuesto, en caso de existir duda sobre lo legado, la interpretación ha de hacerse a favor del que debe cumplir dicho legado.

Centrados en el concreto supuesto de este expediente, la interpretación ha sido realizada por todos los herederos junto con la representante del legatario, de forma unánime, sin que haya habido disconformidad ni duda alguna respecto a que la extensión del legado se refería a la legítima estricta y corta. Por lo tanto, habiéndose realizado y estando de acuerdo en la interpretación de las disposiciones testamentarias todos los interesados, y siendo que el valor de lo adjudicado cubre los derechos del legitimario, debe revocarse este defecto señalado en la nota de calificación.

El segundo de los defectos señala que no se adjudica al legatario edificación alguna, lo que es distinto a lo ordenado por el testador, y que por lo tanto es una adjudicación de la mitad de lo que le corresponde. En la escritura se hace constar que el legado comprende únicamente el solar, puesto que el edificio que existe sobre el mismo, y que será objeto de ulterior declaración, no fue costado por el causante, lo que corrobora todos los comparecientes de forma unánime. En definitiva, una interpretación literal y lógica de la cláusula del legado, nos lleva a que de tratarse de un legado de cosa que al tiempo de hacerse el testamento era ya propia del legatario, no producirá efecto conforme lo dispuesto por el artículo 866 del Código Civil. Si de un legado de cosa ajena se trata, ignorándolo el testador, como alega la recurrente, entonces, estaremos a los efectos que se desprenden de la aplicación del artículo 862 del Código Civil, esto es, que será nulo el legado en cuanto a la parte de la edificación, manteniéndose en cuanto al solar (ex artículo 864 del Código Civil). Para el caso de duda respecto a la ignorancia del testador sobre la propiedad de la cosa legada, la prueba de que el testador lo sabía corresponde al legatario, y este en nada se ha opuesto. Así pues, cualquiera de las soluciones aboca al mismo resultado, esto es, que el legado es efectivo en cuanto a la parte de solar que se entrega.

En ningún momento la madre representante del menor manifestó que mediase ni se ha producido renuncia o transacción alguna sobre los derechos del mismo, por lo que no es precisa la autorización judicial a la que se refiere el artículo 166 del Código Civil. En segundo lugar, no existe oposición ni colisión de intereses entre el menor representado y su madre que lo representa pues ella no está interesada en la partición. En tercer lugar, la partición, con la interpretación realizada, no se ha realizado en modo distinto de lo ordenado por el testador, y aunque así hubiere sido, sería admisible con el consentimiento de todos los interesados, como ha dicho el Tribunal Supremo en Sentencia de 14 de julio de 1995.

## II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Lepe

#### **CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN**

En el sistema legal vigente las ejecuciones de garantías reales tras la declaración de concurso del titular del bien o del derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía se rigen por un conjunto de reglas especiales (artículos 56, 57 y 155 de la Ley Concursal), que, tras sucesivas reformas legislativas (Ley 17/2014, de 30 de septiembre, y Ley 9/2015, de 25 de mayo), con las matizaciones introducidas por una muy rica jurisprudencia menor, pueden sintetizarse en las siguientes: la primera de esas reglas es aquella según la cual, desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, no pueden iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos. La segunda, aquella según la cual, desde la declaración de concurso, las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedarán suspendidas, si no lo hubiesen sido ya como consecuencia de la comunicación por el deudor del inicio de negociaciones con los acreedores, aunque ya estuviesen publicados los anuncios de subasta. La tercera regla se refiere a que los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al procedimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendido el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad. La cuarta regla se refiere al fin de la prohibición de inicio o continuación de ejecuciones de garantías reales sobre cualquier clase de bienes. Según esta regla, los titulares de derechos reales de garantía sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa podrán iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos y continuar aquellos cuya tramitación hubiera sido suspendida desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada; o desde que hubiera transcurrido un año a contar desde la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación. Y la quinta regla, que es la que más directamente interesa considerar ahora, tiene como objeto determinar los efectos de la apertura de la fase de liquidación de la masa activa sobre las ejecuciones de garantías reales: la apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso. La pérdida del derecho de ejecución separada en caso de apertura de la fase de liquidación se extiende a todas las acciones reales no ejercitadas, afecten o no a bienes o derechos que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial de la sociedad deudora.

El acreedor no pierde el privilegio sustantivo: seguirá siendo acreedor con privilegio especial (artículo 90.1.1.º de la Ley Concursal), pero pierde el privilegio procesal. Los acreedores hipotecarios y pignoraticios tendrán que esperar, para obtener satisfacción, a que el bien sobre el que recae el derecho real de garantía se enajene conforme a las reglas imperativas contenidas en

la Ley Concursal para la enajenación de esta clase de bienes (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) a las que necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación.

En el caso al que se refiere este recurso, en los documentos tenidos en cuenta por la registradora en el momento de emitir la calificación impugnada no consta si el administrador concursal conoció o no la existencia de la ejecución hipotecaria, ni, por tanto, si se aquietó al resultado de esa ejecución. Pero, aunque –por hipótesis– se hubiera aquietado, esa aquiescencia no podría sanar la nulidad radical de la ejecución, ni podría legitimar la inscripción de la nueva titularidad a favor de la entidad de crédito ejecutante y adjudicataria. Ciertamente, no resuelve la Ley Concursal qué sucede si un Juzgado de Primera Instancia tramita la ejecución hipotecaria a pesar de la apertura de la fase de liquidación, y en esa ejecución se adjudican fincas hipotecadas. Pero el silencio legal debe colmarse con arreglo a los principios generales del ordenamiento jurídico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4392.pdf>

## II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

**Registro de Jerez de la Frontera n.º 1**

### **HERENCIA: DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DEL CÓNYUGE QUE YA NO LO ES AL ABRIRSE LA HERENCIA**

La revocación de los testamentos abiertos, en Derecho común, no puede tener lugar, sino a través del otorgamiento de un nuevo testamento válido. No se produce la revocación de los testamentos mediante actos o negocios jurídicos que no adopten las formas testamentarias, ni en virtud de causas no previstas legalmente (cfr. artículos 738, 739 y 743 del Código Civil). Debe resaltarse, a este respecto, que no está previsto como efecto de la separación o divorcio de los cónyuges –o de la nulidad del matrimonio– la revocación o ineficacia, «ministerio legis», de las disposiciones testamentarias efectuadas por uno de ellos en favor del otro. Por otra parte, en el presente caso no puede apreciarse que en la institución hereditaria debatida concurra una causa falsa –en el sentido de erróneo motivo de la disposición que determine su ineficacia–, conforme al artículo 767 del Código Civil.

Este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre de 2018, citada por la recurrente, y en la Sentencia número 531/2018, de 26 de septiembre. Pero respecto del ámbito notarial y registral cabe recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial). Por ello, debe concluirse que en el caso que es objeto de este recurso no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que deriva la condición de heredera de la ex cónyuge del causante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4393.pdf>

## II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Gijón n.º 3

#### **BIENES INSCRITOS CON CARÁCTER PRIVATIVO POR CONFESIÓN: ENAJENACIÓN**

Ciertamente, la aplicación del Derecho extranjero plantea hasta qué punto un reconocimiento de privatividad entre cónyuges al amparo de la ley reguladora de su régimen económico-matrimonial, implica necesariamente la inscripción conforme al artículo 95 del Reglamento Hipotecario, pensado exclusivamente –y con posible extrapolación– para el Derecho español, y especialmente para el artículo 1324 del Código Civil. Recordemos que la inscripción y sus efectos, se rige por la legislación hipotecaria española –«rectius» por la «lex rei sitae»–.

El Registro publica una titularidad del esposo en la que –como ocurriría si se trataran de cónyuges bajo la ley española y concretamente el Código Civil– basta para transmitir la manifestación por el transmitente de que su ex cónyuge vive, sin precisarse prueba alguna de tal circunstancia ni su comparecencia, pues el reconocimiento o confesión produce todos sus efectos excepto si afectara a acreedores o herederos forzosos del confesante, hipótesis que no puede ser planteada dado que no ha fallecido la exesposa, no constando anotación registral alguna de un eventual acreedor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4394.pdf>

## II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Gandía n.º 1

#### **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: EFECTOS SOBRE UN ACTO DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

Con carácter general, cabe recordar la doctrina sobre la configuración registral de las prohibiciones de disponer que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la clásica Resolución de 20 de diciembre de 1929 hasta la más reciente de 2 de noviembre de 2018. Conforme a esta doctrina 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. Asimismo la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de diciembre de 2013) ha destacado que de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, relativos a las prohibiciones de disponer desde la perspectiva registral, resulta que sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito.

Por otra parte, siendo de libre configuración por el donante el pacto añadido a la disposición gratuita de bienes, no cabe duda de que éste puede modular la prohibición que tenga a bien establecer, disponiendo por ejemplo la forma de ejercicio, el efecto de la contravención (el Código Civil en relación con la disposición de la vivienda habitual en su artículo 1320 ofrece una solución normativa para el supuesto que regula), o su ámbito objetivo en términos más o menos amplios en cuanto al tipo de actos o contratos dispositivos afectados. Lo que se le ha impuesto al donatario con la exigencia del consentimiento de los donantes, o del que sobreviva, es una limitación a la facultad de disponer, natural en el derecho de propiedad. Pero, además de constituir una restricción de la facultad de disponer, supone el reconocimiento de un ámbito de poder en favor de quien ha de consentir el acto dispositivo, en el presente caso los donantes o quien sobreviva. Y esta «facultad de respeto», o ámbito de poder reservado por los donantes, no puede ser obviada ni siquiera en aquellos casos en que la persona llamada a prestar su consentimiento esté afectada por alguna situación de discapacidad que le impida prestar dicho consentimiento por sí misma.

Por tanto, en el presente caso, la duda surge porque si bien la prohibición de disponer no se extiende a todos los actos dispositivos (incluyendo los gravámenes de cualquier naturaleza), tampoco se limita a los actos de enajenación mediante la venta de la finca, sino que se extiende, además, a su cesión o transmisión «por cualquier otro título», incluso a su arrendamiento o cesión a título de precario. Se plantea, por tanto, la cuestión de si se comprende en el ámbito objetivo de dicha prohibición la constitución de gravámenes hipotecarios. Duda que ha de resolverse en sentido afirmativo, conforme a la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 18 de enero de 1963, 9 de junio de 2012 y 17 de marzo de 2017).

La constitución del derecho real de hipoteca implica un acto dispositivo (cfr. artículo 1857.3 del Código Civil) por el cual se transmite al acreedor garantizado un derecho de realización separada del bien afecto («ius vendendi»). Se trata de un derecho de naturaleza real que pasa a integrar el patrimonio del acreedor garantizado y que, en consecuencia, no podrá ser ya menoscabado por la actuación posterior del constituyente, sea esta dispositiva o de endeudamiento (vid., por todas, la Resolución de 28 de junio de 2005).

Las consideraciones anteriores son las que permiten entender el criterio sentado por la Resolución de esta Dirección General de 18 de enero de 1963 (posteriormente reiterado en las de 9 de junio de 2012 y 17 de marzo de 2017, como veremos), en un supuesto similar al del presente expediente. Finalmente, la misma solución se aplica «mutatis mutandis» por la reciente Resolución de 17 de marzo de 2017, en la que se discutía la posibilidad de constituir un derecho de opción de compra de aprovechamiento sobre una finca que estaba gravada por una prohibición de enajenación por los herederos durante un determinado plazo a partir del fallecimiento del causante. A todo ello se suman otras circunstancias resultantes del expediente, como el hecho de que los propios donantes y el donatario hayan entendido igualmente necesario el consentimiento de aquellos con ocasión de la previa constitución de otros gravámenes hipotecarios anteriores sobre la misma finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4397.pdf>

## II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

**Registro de Tacoronte**

**HERENCIA: ENTREGA DE LEGADOS**

Con carácter general, para determinar el haber hereditario es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, ya que sólo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes. Pero en el caso en el que concurran todos los herederos a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resulta necesario determinar previamente, mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, que participación del mismo correspondería a una y otra herencia y basta, a efectos del principio de especialidad, con la constatación de la titularidad de la finca a favor del legatario como adquirida por legado del causante, adquisición que de acuerdo con una interpretación literal, lógica y finalista de la disposición testamentaria y la configuración legal de la sociedad de gananciales, debe entenderse producida por mitad en el caso de tratarse de dos herencias de cónyuges.

En el concreto supuesto de este expediente, en la escritura de 6 de mayo de 1964 el viudo hizo entrega por donación de su mitad ganancial sin haber liquidado la sociedad de gananciales y sin la concurrencia de los sobrinos herederos; en la de aceptación de legado de 4 de diciembre de 2017, tampoco comparece ninguno de los sobrinos herederos de la causante para liquidar la sociedad de gananciales. Por lo tanto, no se cumple uno de los parámetros de la doctrina citada, esto es que concurran todos los herederos para dar cumplimiento a la disposición testamentaria. En consecuencia se debe mantener el defecto señalado.

En cuanto la cuestión de la falta de autorización a la legataria para ocupar por su propia autoridad la cosa legada y necesidad de la entrega por parte de los herederos, al no existir albacea facultado para darla, el artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. A estos hay que añadir aquellos casos en los que el legatario estuviese, antes de la apertura de la sucesión, en posesión de la cosa legada por haberle sido entregada por el causante en vida.

Por otra parte, como ha recordado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009 y 4 de julio de 2014, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario. Ciertamente, en el supuesto de este expediente no está la legataria autorizada para tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada, por lo que no procede aplicar el primer apartado del artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

Se justifica en la escritura de subsanación y alega el recurrente en su escrito que la legataria se hallaba en posesión de la cosa legada al tiempo de la apertura de la sucesión. Se alega también que los herederos nunca tuvieron la posesión civilísima de la finca. Pues bien, conforme el artículo 440 del Código Civil, la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el mismo momento de la muerte del causante, lo que así ocurrió con los herederos de la primera causante.

No se trata de acreditar la prescripción adquisitiva sino tan solo una situación de hecho como es la posesión. Se sustenta esta posesión en la notoriedad que resulta en el acta de subsanación y complemento de la escritura. Así, ha afirmado este Centro Directivo –Resolución de 5 de julio de 2018– que es una solución la acreditación de la notoriedad del hecho de la posesión mediante al acta regulada en el artículo 209 del Reglamento Notarial. Pero ocurre que en el acta de notoriedad se acredita la posesión de la vivienda a favor de la legataria desde al menos el momento de la donación de la otra mitad, es decir desde el 6 de marzo de 1964, y siendo que el fallecimiento de la causante lo fue el día 2 de noviembre de 1963, no se cumple el requisito de la legataria esté en posesión de la cosa legada al tiempo de la apertura de la sucesión. En consecuencia, no puede estimarse el recurso.

**II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)****Registro de Vigo n.º 3****OBRA NUEVA: LICENCIA  
DERECHO DE VUELO: EJERCICIO**

Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017) la licencia municipal cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. El problema que se plantea en el presente expediente es el de establecer la identidad 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. En la escritura de fecha 23 de marzo de 2016 se está declarando la obra nueva sobre la totalidad de la finca registral 32.008, antes de la segregación, que de acuerdo con su historial registral tiene una superficie de 2.100 metros cuadrados, lo que significa que «no hay identidad entre la finca registral sobre la que se declara la obra nueva (registral 32008) y la identificada en la licencia municipal». Debe, por ello, confirmarse el criterio de la registradora respecto de la falta de identidad entre la finca registral sobre la que se declara la obra y la identificada en la licencia municipal.

Es indudable que el ejercicio del derecho de vuelo constituido comporta necesariamente una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que podrá llevar a término por sí solo el titular de tal derecho si se le atribuye al constituirse éste, sin que sea necesario el concurso del resto de los propietarios del inmueble, tanto para ejercitarlo como para reflejar, documentalmente, las modificaciones que el ejercicio de tal derecho necesariamente ha de comportar en el título constitutivo, siempre que se realice dentro de los límites legalmente establecidos (entre ellos los relativos a la necesaria fijación de las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento –artículo 16.2. letra «a» del Reglamento Hipotecario–).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4400.pdf>

**II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)****Registro de Valladolid n.º 5****RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CÓNYUYGES SUJETOS A UN RÉGIMEN EXTRANJERO**

Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso. Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida,

aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación impugnada resulta que se expresa el defecto que a juicio de la registradora impiden la inscripción, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, no cabe concluir afirmando que haya incurrido en falta de motivación jurídica.

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral. El notario autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder, tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto. 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.

Para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, 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). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere «con sujeción a su régimen matrimonial».

La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico-matrimonial sin que conste cuál sea éste, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4536.pdf>

## II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

**Registro de Palma de Mallorca n.º 11**

### **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CLARIDAD Y PRECISIÓN**

Procede recordar, que el artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece que la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al notario autorizante del título presentado, y por tanto no es procedente, en ningún caso, omitir

la preceptiva notificación al notario autorizante, la cual, como resulta del artículo 40.2 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debió «ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado».

Respecto del fondo del asunto, como resulta de lo expuesto, no se trata simplemente de que las dos fincas objeto de adjudicación en proindiviso a dos hermanos consten ya previamente agrupadas registralmente, sino que además de agrupadas constan registralmente adjudicadas en forma distinta a como se adjudican en el título calificado, pues en el título ahora calificado se adjudican por mitades indivisas a dos hijos del causante, mientras que registralmente, y en virtud de un título anterior, constan ya adjudicadas en usufructo a la viuda del causante, y la nuda propiedad a los tres hijos, por terceras e iguales partes indivisas.

Atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida, esta Dirección General ha de revocarla y estimar el recurso interpuesto, sin que ello signifique, pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4537.pdf>

## II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Alcantarilla

**RELACIÓN REGISTRO-CATASTRO: INDEPENDENCIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**

**ESTIPULACIONES DE CARÁCTER OBLIGACIONAL: NO INSCRIBIBLES**

La calificación jurídica llevada a cabo por parte de la registradora de la Propiedad es independiente respecto a la que pudiera haber llevado a cabo el Catastro Inmobiliario y los pronunciamientos registrales prevalecen, por lo que no cabe admitir el argumento de los recurrentes referente a que la rectificación ya ha tenido lugar en expediente de subsanación de discrepancias aprobado por el Catastro (cfr. artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

En el presente caso, del examen de la escritura objeto de recurso, no resulta solicitada la práctica de ninguna inscripción distinta de la venta, sino que tal y como advierte la notaria autorizante de la misma, es precisa una adaptación futura del Registro a la realidad extrarregistral que dé cumplimiento a las resoluciones judiciales incorporadas a dicha escritura. Y para llevar a cabo dicha adaptación, habrá de precisarse cuál es la concreta operación registral a practicar, cumpliendo todos los requisitos que nuestra legislación hipotecaria y urbanística exijan para ello. En consecuencia, debe entenderse que la estipulación cuarta de la escritura tiene un contenido meramente obligacional, no inscribible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4538.pdf>

## II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Mijas n.º 3

#### **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO**

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

En el presente caso las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación se basan en una supuesta invasión de dominio público, resultando que la Administración Pública no formula oposición alguna a la inscripción pretendida, limitándose a hacer constar la afectación de la finca para ser destinada a viales de carácter público, según el P.G.O.U. vigente en el Ayuntamiento de Mijas.

No puede mantenerse la calificación del registrador, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del número 4 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4540.pdf>

## II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE 28 DE MARZO DE 2019)

### Registro de Guadarrama-Alpedrete

#### **HERENCIA: DESHERDACIÓN DE LEGITIMARIOS**

Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo que «en el cauce del recurso gubernativo, la apreciación documental ha de limitarse a los mismos documentos que se tuvieron a la vista al calificar (artículo 326 de la Ley Hipotecaria)» –Resoluciones de 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011 y 31 de mayo de 2012, entre otras muchas–. En consecuencia, no habiéndose presentado dicha documentación al tiempo de la calificación que da lugar el recurso, no puede ser tenida en cuenta a los efectos de la resolución de este expediente, sin perjuicio de su nueva presentación que causaría otra calificación.

No podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que derivan la condición de heredera, por mucho que en él se haya ordenado una desheredación y, en consecuencia, produce sus efectos la adjudicación de herencia realizada por esa única here-

dera en tanto no se haya producido una resolución judicial en virtud de reclamación de quien se considere injustamente desheredado.

La desheredación constituye un acto de voluntad testamentaria de apartar a un legitimario de la sucesión. Pero ha de ser una voluntad no sólo explicitada, sino bien determinada. Esta exigencia de determinación se proyecta en un doble sentido: por una parte, impone la expresión de una causa legal, que si no ha de ser probada por el testador, al menos ha de ser alegada como fundamento de la privación sucesoria. También requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento. Aunque la jurisprudencia ha sido flexible en cuando al modo de indicación de la razón de la desheredación, ha de resultar una imputación en términos que no dejen duda de quien incurrió en la causa, o cometió el hecho constitutivo de la misma, evitando las referencias genéricas que, por su ambigüedad, crean inseguridad.

Es preciso que el desheredado sea susceptible de imputación, esto es, que al tiempo del testamento haya nacido y tenga aptitud o idoneidad para que le sea jurídicamente imputable la conducta que constituye la causa legal de desheredación. Y aunque es cierto que el Código Civil –a diferencia de lo que hizo algún texto legal anterior, como Las Partidas– no expresa ni concreta la capacidad para ser desheredado, lo que no cabe duda es que se requiere un mínimo de madurez física y mental para que una persona pueda ser civilmente responsable del acto que se le imputa. En el supuesto concreto de este expediente, en el documento presentado para calificación, no se ha identificado a los hijos de los nietos desheredados que eran mayores de edad al tiempo del otorgamiento del testamento ni se ha manifestado que no había otros que fueran menores de edad en ese momento del otorgamiento del testamento y que viviesen al tiempo de la apertura de la sucesión. Y en su caso, de haberlos, no han intervenido en la partición.

En relación con el 857 CC no cabe exigir que se acredite la inexistencia de otros descendientes a los designados en el testamento –lo que no se ha exigido en la calificación recurrida en este expediente–, toda vez que ello conduciría a la ineficacia de todo testamento como título sucesorio si no va acompañado de un acta acreditativa de la inexistencia de otros herederos que los nombrados en el propio testamento, consecuencia ésta que aparece contradicha en la propia regulación legal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4541.pdf>

## II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

**Registro de Barcelona n.º 20**

### ***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL O SUS HEREDEROS***

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. En el supuesto de este expediente, don J. F. G. falleció el día 30 de julio de 2010, con anterioridad a la interposición de la demanda. Dado que no pudo ser parte en el proceso tampoco cabe solicitar la sucesión procesal ya que no existe posibilidad alguna de transmitir lo que la ley llama como «el objeto del juicio» al amparo de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ante esta situación, parte de la jurisprudencia sostiene que procede desestimar la demanda, al tratarse de un defecto insubsanable que hace inútil cualquier pronunciamiento de nulidad para proceder a su subsanación en la audiencia previa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4542.pdf>

#### II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

##### Registro de Coslada

#### ***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: EFECTO RESPECTO DE ASIENTOS ANTERIORES***

En relación con la eficacia de la anotación de demanda debe afirmarse que se trata de una medida cautelar que tiene como finalidad dar publicidad registral a la existencia de un proceso judicial, de suerte que cualquier titular que en el futuro inscriba o anote su derecho en el Registro conozca la pendencia del litigio y se enerve la eficacia de la fe pública. El actor consigue de esta forma asegurar que la finca, cuando recaiga la sentencia, se encontrará en la misma situación registral que en el momento de practicarse la anotación.

El artículo 198 del Reglamento Hipotecario regula los efectos que la anotación de demanda tiene respecto de los titulares que hayan accedido con posterioridad al Registro. La simple lectura de este precepto conduce a la desestimación del recurso y a la confirmación de la calificación impugnada. En el presente caso las anotaciones de embargo que el registrador se ha negado a cancelar son todas de fecha anterior a la anotación de demanda. Son, por tanto, cargas que no pueden verse afectadas por la eficacia de la anotación de demanda. Consecuentemente, quedan sujetas a la hora de su cancelación a las reglas generales derivadas de los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo. Y en este caso los respectivos titulares de dichas anotaciones no han sido llamados al procedimiento judicial en el que se ordena su cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4543.pdf>

#### II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

##### Registro de Valladolid n.º 6

#### ***HIPOTECA: DESIGNACIÓN DE DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN***

El artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que el deudor –y, en su caso, el hipotecante no deudor– fije en la escritura un domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos. La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas.

Como ya ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 7 de febrero y 9 de julio de 2001 y 14 de enero de 2008), la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del citado procedimiento de ejecución directa o del extrajudicial de ejecución de la hipoteca, producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos –de carácter potestativo–. Ahora bien, lo anterior no comporta, al no existir precepto alguno que así lo disponga, la ineficacia de la hipoteca ni constituye obstáculo para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y sobre ejecución extrajudicial.

En el presente expediente, si bien es cierto que la cláusula podría haberse redactado con mayor claridad, como reconoce el propio notario autorizante, en su interpretación debe entenderse que el domicilio fijado es el de la vivienda, especialmente si se tiene en cuenta que la otra finca hipotecada es una plaza de garaje, interpretación que es la más favorable no sólo para el acreedor, sino especialmente para el deudor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4545.pdf>

## II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Sarria-Becerreá**

### ***RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS***

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).

En caso de que lo que se pretendiese fuese la nulidad de la inscripción de cancelación de otra inscripción de cancelación, debería seguirse el correspondiente procedimiento ante los tribunales y solicitar en el mismo la anotación preventiva de la demanda como medida cautelar, nada de lo cual ha ocurrido en este caso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4988.pdf>

#### II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)

##### Registro de Elda n.º 2

#### **RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS QUE EL REGISTRADOR NO TUVO A SU DISPOSICIÓN AL HACER LA CALIFICACIÓN**

Como señala 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 otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por tanto, es obligado rechazar aquí cualesquiera pretensiones de la recurrente relativas a documentos, como la referida sentencia firme de anulación de la parcelación inscrita, que no han sido presentados para ser objeto de la calificación registral que ahora se recurre. Y, procede confirmar la calificación negativa de la registradora relativa a la escritura de donación, pues constando cancelado el historial registral de la finca objeto de donación, no es posible la inscripción de tal donación en el folio registral de la finca cancelada, ya que lo impide el principio de tracto sucesivo formulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4989.pdf>

#### II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)

##### Registro de Caldas de Reis

#### **OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GALLEGA**

El recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017 y 31 de octubre de 2018).

Sobre la cuestión de fondo, relativa a la exigencia o no de licencia de primera ocupación, el 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, establece en su artículo 28, que tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, los notarios exigirán, además de otros documentos, el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable.

Como ha tenido ocasión de afirmar este Centro Directivo, en las Resoluciones de 29 de octubre (2.<sup>a</sup>) y 3 de diciembre (1.<sup>a</sup>) de 2012 y 15 de abril de 2013 (2.<sup>a</sup>) y 28 de junio de 2016, 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.

En el presente caso, del documento incorporado a la escritura resulta que ya consta previamente comprobado por el Ayuntamiento, a través del referido documento de «validación de declaración de inicio de actividad» el cumplimiento de los requisitos relativos a la actividad hostelería que se pretende desarrollar en la edificación declarada. En cambio, no consta la preceptiva, y posterior, licencia de ocupación del edificio, exigida por el artículo 142 de la Ley de suelo de Galicia y cuya ausencia ha sido acertadamente señalada como defecto para la inscripción en la nota de calificación ahora recurrida, y que debe confirmarse.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4990.pdf>

#### II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Murcia n.º 4**

***DOCUMENTOS JUDICIALES: TÍTULO EJECUTIVO***

***DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA***

Lo primero que debe afirmarse es que la calificación debe ser global y unitaria. Y aunque es independiente de la formulada por otros registradores (y por tanto también de la formulada por registradores anteriores titulares de la plaza) eso no impide que la calificación deba formularse en plazo (cfr. artículo 18 Ley Hipotecaria).

Es cierto, como ha afirmado la Dirección General de los Registros y del Notariado, que no fuera directamente inscribible la ejecución de un convenio regulador de los efectos del divorcio en el que se acordó la resolución, en caso de incumplimiento, de las adjudicaciones convenidas, pues faltaba la previa determinación judicial de la existencia del incumplimiento. Pero en este expediente estamos en presencia de un proceso de ejecución de una resolución judicial que aprueba y homologa una transacción judicial lograda en el proceso declarativo, que ya directamente contiene una condena (la del pago de cantidad o la resolución ipso facto de la permuta origen del pleito). No se trata por tanto de una condición resolutoria de un convenio entre partes que requiera determinación previa en una sentencia constitutiva.

En cuanto a la falta de firmeza de la resolución judicial es cierto que tratándose de documentos judiciales, el concepto de «ejecutoria», interpretado a la luz de lo establecido en el artículo 517.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conduce necesariamente a la idea de resolución judicial firme (art. 524 LEC). A la vista de estas consideraciones, parece evidente que el recurso no puede prosperar en cuanto a este segundo defecto, por mucho que el recurso de oposición aún existente contra la resolución de ejecución no sea suspensivo. No es posible inscribir un decreto de adjudicación hallándose pendiente de resolución un recurso de reposición que el ejecutado ha interpuesto impugnándolo. La falta de firmeza impide la inscripción y el devenir de la resolución impugnada queda en la órbita de los tribunales sin que competa al registrador valorar la existencia de una dilación indebida. Todo ello sin per-

juicio de que se pueda tomar anotación preventiva de la sentencia dictada, como ya admitió la Resolución de 12 de noviembre de 1990.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4992.pdf>

#### II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de San Sebastián n.º 3**

##### ***HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD***

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo. Ahora bien, no siempre es fácil decidir, en cada caso concreto, si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca y, en este caso, una vez nacida la obligación dentro de dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél (Resolución de 17 octubre 1994, entre otras).

Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. La cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4993.pdf>

#### II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de San Sebastián n.º 3**

##### ***HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD***

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo. Ahora bien, no siempre es fácil decidir, en cada caso concreto, si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si

se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca y, en este caso, una vez nacida la obligación dentro de dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél (Resolución de 17 octubre 1994, entre otras).

Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. La cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto.

<https://www.boc.es/boc/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4994.pdf>

## II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Madrid n.º 23

#### *REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍA*

El art. 254 LH establece que «el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo».

El Ayuntamiento de Madrid ha aprobado la correspondiente Ordenanza Fiscal estableciendo como obligatorio el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo (vid. artículo 24.1 de la Ordenanza). No obstante, este carácter obligatorio, la misma Ordenanza permite presentar declaración ante la Administración Tributaria Municipal cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión deba declararse exenta, prescrita o no sujeta (artículo 26 de la Ordenanza). También se preocupa la Ordenanza de detallar cómo debe entenderse acreditado el cumplimiento de las obligaciones tributarias derivadas de este impuesto para evitar el cierre del Registro. En este sentido, el artículo 33 de la Ordenanza municipal de Madrid exige para que el registrador pueda practicar la inscripción del documento, que se presente «(...) b) la declaración tributaria debidamente sellada en las oficinas municipales». Sin embargo, la Administración Municipal admite como tales las declaraciones tributarias presentadas de acuerdo con las normas de procedimiento administrativo.

En la copia autorizada de la escritura consta el justificante de presentación en el Registro Electrónico del Ministerio de Hacienda, con expresa referencia del destinatario (Ayuntamiento de Madrid), la expresa declaración del hecho imponible a los efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, solicitando su exención, anexando copia simple de la escritura de herencia. Este documento debe entenderse suficiente a los efectos de levantar el cierre registral, si bien se comete el error de que consta como escritura de herencia la autorizada el día 5 de septiembre de 2018, número 2.973 de protocolo, ante el notario de Madrid,

don José Ortiz Rodríguez, cuando en realidad es ante el notario de Madrid, don Ignacio Ramos Covarrubias, error que no ha sido alegado por la registradora, por lo que este Centro Directivo no puede pronunciarse.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5284.pdf>

## II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Teguisse

#### *REQUISITOS FISCALES: ACTA NOTARIAL DEL ART. 201 LH*

En relación con el primero de los extremos relacionados son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

Conforme a los arts. 254 y 255 LH la falta de acreditación de la liquidación fiscal de los impuestos relacionados supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y por tanto la suspensión de la calificación del documento. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, autonómicos– los que podrán manifestarse al respecto.

El supuesto contemplado en el presente expediente es diferente al que motivó la Resolución de este Centro Directivo de 12 de septiembre de 2016, pues en esta última Resolución, la cuestión hacía referencia a la exigencia de presentación en la oficina de liquidación competente de una instancia de solicitud de inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, mientras que en el presente caso se trata de un acta notarial que pone fin al procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Por todo ello no cabe sino confirmar la nota de calificación y desestimar el recurso, exigiendo que, para que pueda procederse a la calificación de la mencionada acta y, en su caso, practicar la inscripción, se acredite, en los términos señalados en el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria, el cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5285.pdf>

## II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Gérgal*****PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS***

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

Una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. También ha señalado que, la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

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

En el caso de la mera transmisión de una finca a dos compradores por mitad y proindiviso (mediante una compraventa simultánea y no sucesiva), o de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones,

localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5286.pdf>

## II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Granada n.º 1**

### ***RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTAS INDIVISAS CON ADSCRIPCIÓN DE USO DE UN PLAZA DE GARAJE***

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

El supuesto de hecho del presente expediente se refiere a la posibilidad de subsanar una escritura de compraventa, modificando el objeto transmitido. Es importante destacar que la subsanación se produce más de ocho años después de la transmisión operada en escritura pública, y que la finca que, según se afirma en la escritura de subsanación, fue el objeto de transmisión en cuanto a la cuota indivisa de un 0,50% (registral 50.542) consta ya transmitida e inscrita a favor de terceros en su integridad al tiempo de solicitarse la rectificación, sin que la entidad vendedora ostente ya titularidad registral alguna sobre dicha finca. Aun admitiendo como cumplido el requisito de la causalización de la rectificación del objeto de la compraventa en los términos indicados, no queda integrado el requisito del consentimiento de los titulares, pues la finca sobre la que se pretende inscribir la cuota indivisa transmitida a los compradores consta inscrita íntegramente a favor de terceros titulares distintos de la entidad vendedora (vid. artículos 20, 40 «in fine» y 82 de la Ley Hipotecaria), que ninguna intervención han tenido en la compraventa y en su rectificación, por lo que el defecto debe ser confirmado.

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 otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, sin que quepa en la resolución del recurso formular otros pronunciamientos distintos al que tiene por objeto fijar el criterio del Centro Directivo sobre el ajuste o desajuste a Derecho de la calificación recurrida, sin que, por tanto, pueda desarrollarse en modo alguno la función consultiva que corresponde a esa Dirección General –sujeta a sus propias normas de legitimación, procedimiento, ámbito material y eficacia– dentro de la vía procedimental del recurso gubernativo contra la calificación de los registradores.

La primera cuestión planteada se refiere, pues, a la legitimación del titular de la cuota indivisa de una finca destinada a plazas de garaje y trasteros para atribuir a dicha cuota, junto con el comprador, el uso y disfrute exclusivo de una concreta plaza de garaje por medio de su descripción, en cuanto a su concreta y precisa superficie, en la propia escritura de compraventa, o de su rectificación, y con ocasión de la misma. Si se quiere modalizar la comunidad

existente sobre el garaje, pasando de una comunidad ordinaria (artículos 392 y siguientes del Código Civil) a una comunidad especial con asignación de uso de plazas determinadas, con descripción singular de las mismas, deberá prestar su consentimiento a ello todos los copropietarios, dado el carácter de acto de alteración de la comunidad que comporta (artículo 397 del Código Civil).

Por ello en el presente caso, en el que las cuotas transmitidas constan inscritas sin delimitación del espacio físico sobre el que se proyecta el derecho de uso exclusivo asignado, y en el que en el título calificado aparece ahora contenida dicha delimitación, si bien de forma incompleta y parcial, mediante descripción de manera individualizada, aunque incompleta, de la plaza asignada con expresión no sólo de su cuota y número de orden, sino también de su cabida superficial (cfr. artículo 68 Reglamento Hipotecario y apartado 2 del artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio), debe confirmarse la calificación de la registradora, pues tal y como está determinado el derecho objeto de la venta implica una alteración del régimen de comunidad, lo que exige el consentimiento de todos los restantes copropietarios del local (vid. Resoluciones de 6 de septiembre de 2002 y 13 de octubre de 2009).

Como se ha señalado anteriormente, el artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por el Real Decreto 1097/1997, de 4 de julio, impone, para los supuestos de transmisión de una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, que se incluya en el título «la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes». La especificación de estos datos, incluida la descripción correspondiente a los elementos comunes, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 5 de diciembre de 2011, es una exigencia de claridad registral impuesta por el citado artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997. La conclusión anterior no puede quedar desvirtuada por la alegación del recurrente relativa a la elaboración de un plano por parte de un técnico titulado en el que figurarían los metros útiles, los metros construidos, incluyendo la parte proporcional de los espacios comunes y las respectivas cuotas de cada plaza de aparcamiento y trastero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5287.pdf>

## II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Sahagún

#### **HERENCIA: SUCESIÓN DE UN CAUSANTE SUECO**

En el supuesto planteado el título sucesorio es la declaración de herederos (relación de sucesores e inventario ante la oficina tributaria), que se acompaña de documento expedido por notario sueco que certifica los particulares de aquel Derecho. Sin embargo, en el expediente no consta la aportación de certificado de defunción del causante, sometido a los requisitos formales de apostilla— al no ser Suecia parte del Convenio n.º 17 de CIEC (Convenio de Atenas). Tampoco resulta del expediente que se haya aportado certificado del Registro de últimas voluntades español, ni complementariamente —dada la fecha del fallecimiento del causante, anterior, como se ha indicado, a la aplicación del Reglamento 650/2012—, expresión de la inexistencia de Registro Oficial de Testamentos en Suecia, Estado del que es nacional del cau-

sante cuya ley es aplicable en el que no existe registro oficial testamentario alguno ([www.e-justice/successions/Suecia](http://www.e-justice/successions/Suecia)).

No obstante lo anterior, la traducción parcial, de los textos que acompaña el notario a la escritura calificada no reúne los requisitos establecidos en la disposición final decimosexta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de la Acción y del Servicio Exterior del Estado, ni se está en un supuesto de exceptuación (vid. Resolución de 4 de enero de 2019) sin que exprese el notario su conocimiento suficiente de la lengua sueca. Por lo tanto, el defecto debe ser íntegramente confirmado.

El segundo defecto, ligado al anterior, consiste en que, a juicio de la registradora, no se ha probado el Derecho sueco. Realmente hubiera sido deseable, en correcta técnica, que el notario autorizante realizara un juicio expreso en el cuerpo de la escritura, sobre la prueba de la ley aplicable a la sucesión. No obstante, de la lectura del documento resulta que da por probado el mismo por referencia al juicio de ley de notario sueco que acompaña a la copia autorizada formulado directamente en español y apostillado. Nada impide que el notario español haya formado su convicción aceptando un documento notarial extranjero que expresa un juicio sobre la prueba del Derecho y las leyes sucesorias suecas.

El carácter sucesorio de ciertas disposiciones relativas al régimen económico– matrimonial ha sido reconocido por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la sentencia de 1 de marzo de 2018, en el asunto C-558/16, (Mahnkopf) en el ámbito del Reglamento (UE) n.º 650-2012. En la escritura calificada se dispone la adjudicación a la viuda de los bienes del difunto, por título sucesorio, pero también por su procedencia matrimonial.

La inscripción como fideicomiso de residuo que sugiere la registradora, como institución española más próxima, habida cuenta del sistema de «*numerus apertus*» que preside nuestro ordenamiento jurídico, supone la previa adaptación de la figura extranjera, desconocida a la figura lícita más próxima española. El reflejo registral de la posición jurídica del cónyuge viudo requerirá sin duda de la correspondiente adaptación en los términos de nuestra legislación nacional artículo 61 –también adecuación, artículo 57, para los documentos notariales– de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil. La diferencia entre adecuación y adaptación no es meramente terminológica, habiendo preferido el legislador reservar la expresión adaptación al ámbito registral. La adaptación de la figura sucesoria extranjera a una institución conocida en nuestro Derecho, como es en este caso la sustitución fideicomisaria de residuo, exigirá la obligatoria comunicación previa al titular del derecho o medida. Cualquier interesado podrá impugnar la adaptación directamente ante un órgano judicial (artículo 61.2 de la Ley 29/2015).

Por lo tanto, sin duda, será necesaria la correcta identificación de los hijos interesados (artículos 59 de la Ley 20/2015, 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 82 del Reglamento Hipotecario –designación nominativa–) precisando su notificación a efectos de la constancia de que no hay oposición a los efectos del instituto adaptado. Nada se señala porque no lo hace la registradora en su nota, respecto de la adecuada identificación de la viuda, puesto que en diversos documentos del expediente es conocida con dos apellidos distintos, de origen y matrimonio, razonablemente, siendo este último el indicado en el certificado de la Agencia tributaria sueca (Skatteverket). Por ello, dado que en la escritura calificada comparece sólo la viuda en su propio nombre y derecho, además de ser precisa la plena identificación de los beneficiarios que solo son designados por su nombre y apellido, la registradora deberá notificar la adaptación hacia la sustitución en los domicilios consignados, salvo expresa aceptación de éstos, en escritura complementaria del título calificado.

## II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Albacete n.º 1

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO**

El recurso no puede prosperar, porque no consta un requisito esencial como es el consentimiento del titular la finca registral 37.619 cuya rectificación se pretende. De este modo, ninguno de los medios propuestos por la recurrente, titular de la finca sí rectificada en su día y descrita conforme a la realidad extrarregistral, resulta apto para llevar a cabo la rectificación pretendida por las razones que se expresarán a continuación.

En primer lugar, la determinación de aquellos elementos que constituyen anejos inseparables de los elementos privativos constituye parte del contenido esencial del título constitutivo conforme al artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y, como tal, cualquier modificación que afecte a aquellos debe quedar sujeta a las normas establecidas para la modificación del título constitutivo (cfr. artículo 5 «in fine» de la Ley sobre propiedad horizontal).

Este Centro Directivo ha tenido la oportunidad de decidir que, en determinados casos, la modificación del título constitutivo de que se trataba consistía en actos de la junta como órgano colectivo de la comunidad, adoptados por unanimidad de los propietarios en los términos previstos en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que no requieren la prestación de consentimiento individualizado de los titulares registrales.

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que determina que la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de dicha modificación, y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado.

En consecuencia, debe denegarse la inscripción pretendida, pues no consta ni el acuerdo unánime de la junta de propietarios con el consentimiento de los actuales titulares registrales de los elementos de la división horizontal (aunque sea como acto colectivo o unanimidad presunta, cfr. artículo 17, regla 8, de la Ley sobre propiedad horizontal), ni el consentimiento específico e individualizado del titular del elemento cuya rectificación se pretende, cuyo derecho de dominio quedaría afectado en su contenido esencial. En el caso del presente expediente lo cierto es que no consta ni el consentimiento de la registradora ni el del titular registral del elemento privativo cuyo anejo quedó sin rectificar y que ha de ser ahora modificado, sin que, en consecuencia, pueda practicarse rectificación alguna, ni si quiera por la vía del error de concepto.

Por lo que se refiere a la doble inmatriculación a que apela la recurrente en su escrito de recurso, y sin entrar en la cuestión de si efectivamente se trata de un verdadero supuesto de doble inmatriculación en el sentido previsto por el artículo 313 del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que dicho precepto distingue en su tratamiento registral según que las fincas doblemente inmatriculadas estén inscritas a favor de una misma persona o de personas distintas. Para este último caso, que es el de este expediente, a su vez, se distingue en función de que exista o no acuerdo entre ellas, en sus reglas 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>. Por todo lo expuesto, resulta evidente que en el presente caso la rectificación es pretendida por la titular registral de una de las fincas, no así por el de la finca cuyo anejo inseparable e indivisible ha de ser sustituido, siendo su consentimiento expreso requisito esencial e imprescindible para poder practicar la rectificación ya sea por la vía de la modificación del título constitutivo de la

propiedad horizontal, ya por la de la rectificación del error de concepto, ya por la de la doble inmatriculación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5289.pdf>

## II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria

#### **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO**

#### **PUBLICIDAD FORMAL: ACREDITACIÓN DE INTERÉS LEGÍTIMO**

Con carácter previo, conviene recordar que recurso solo puede versar sobre calificaciones y no sobre asientos ya realizados. 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).

Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo.

En cuanto a la posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes. Del análisis del historial registral no resulta que la causante a cuya herencia haya sido llamado el solicitante, sea o haya sido en ningún momento titular registral estando inscrita la finca a favor de un tercero que nada tiene que ver con ella. No acreditando, por tanto, el interés legítimo necesario para solicitarla, debe confirmarse la calificación del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5290.pdf>

## II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Mérida n.º 1****CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTOS SOBRE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

Con la actual redacción de los arts 568 LEC y 56LC el legislador ha dispuesto que todas las ejecuciones hipotecarias que se estén siguiendo en el momento de declararse el concurso contra concursado que no sea tercer poseedor del bien objeto de la garantía deben suspenderse, se sigan contra bienes afectos o necesarios para la actividad, o que no lo sean (habiéndose incluso suprimido la excepción a esa suspensión prevista en la redacción original del artículo 56.2 de la Ley Concursal desde que ahora la suspensión tiene lugar en todo caso e incluso cuando ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho), y sólo procederá alzar la suspensión y ordenar que continúe cuando se incorpore al procedimiento testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que los bienes o derechos no están afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad. Y es indudable que la suspensión ha de acordarse por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia que esté conociendo de la ejecución de la garantía real. La pérdida del derecho de ejecución separada en caso de apertura de la fase de liquidación se extiende a todas las acciones reales no ejercitadas, afecten o no a bienes o derechos que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial de la sociedad deudora. Es indiferente el carácter del bien o del derecho: lo que tiene trascendencia para el ejercicio de la acción antes de ese concreto momento procesal (artículo 56.1, párrafo primero, de la Ley Concursal) carece de ella cuando se ha iniciado la fase final de concurso de acreedores. El acreedor no pierde el privilegio sustantivo: seguirá siendo acreedor con privilegio especial (artículo 90.1.1.º de la Ley Concursal), pero pierde el privilegio procesal.

El recurrente entiende que se había celebrado la subasta el día 25 de septiembre de 2017, momento en el que debe entenderse cumplida la teoría del título y el modo y que no debe el ejecutante sufrir las consecuencias del retraso en la expedición del decreto de adjudicación. Pero lo cierto es que el Tribunal Supremo sitúa en las ejecuciones judiciales el cumplimiento de la teoría del título y el modo en la plena aprobación judicial del resultado de la subasta, que tiene lugar existiendo título (aprobación del remate) y modo (adjudicación al rematante).

Como señalara la citada Resolución de 10 de enero de 2017 tampoco es elemento suficiente para practicar la inscripción la falta de actuación del administrador concursal, o que no ejercitase los derechos reconocidos por la legislación procesal e hipotecaria ni que conociera la existencia de la ejecución hipotecaria, sin que hubiera formulado oposición, ni alegado la nulidad de lo actuado, pues esa aquiescencia no puede sanar la nulidad radical de la ejecución, ni puede legitimar la inscripción de la nueva titularidad a favor de la entidad de crédito ejecutante y adjudicataria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5291.pdf>

## II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Orgaz****RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD**

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación. La Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula el cómputo en el artículo 30 y 31. De todo ello se deduce que el último día para la presentación del recurso era el día 15 de diciembre de 2018. No obstante, dado que dicho día era sábado y por tanto, inhábil, el plazo quedó prorrogado hasta el día lunes 17 de diciembre de 2018, y por tanto el recurso quedó presentado dentro de plazo en Oficina competente para ello.

La cuestión planteada se refiere a la negativa de la registradora a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo letra C (practicada el 4 de junio de 2014) como consecuencia de la presentación de certificado del acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa y de mandamiento de cancelación de cargas posteriores, expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación de Toledo, dado que dicha anotación preventiva había caducado, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro de la Propiedad (3 de octubre de 2018).

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos el relativo a la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a) del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática. No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5292.pdf>

## II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de La Unión n.º 2**

### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO**

Se plantea en el presente recurso si puede anotarse un embargo, cuando el mandamiento se dirige contra persona distinta del titular registral, y en dicho mandamiento nada se dice sobre

la existencia de otra titularidad extrarregistral no inscrita. No se cumple el requisito del tracto sucesivo, ni de una manera ordinaria, ni tampoco de manera abreviada.

En cuanto a la posible aplicación del artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hay que subrayar, en primer lugar, que de la documentación calificada no resultaba que el titular registral trajese causa del embargado, como exige dicho precepto y, en segundo lugar, que el artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no permite la anotación del embargo, sino la anotación de suspensión del embargo.

En cuanto a la posibilidad de acudir al último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para trabar la anotación, aunque la finca esté a nombre de persona distinta del embargado, hemos de rechazar esta posibilidad, en primer lugar, por el tenor literal del propio artículo 20, en su indicado párrafo. En segundo lugar, el precepto establece que es necesario que «a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento», circunstancia que tampoco concurre en el caso que nos ocupa, pues nada se dice en el mandamiento calificado a cerca de tal extremo.

La presente Resolución no puede tener otros fundamentos de Derecho que los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 del Reglamento Hipotecario, pues de su lectura no cabe extraer otra conclusión que la que extrae el registrador en su nota de calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5293.pdf>

## II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Chiva n.º 1**

***SENTENCIAS DE CONDENA: ART. 708 LEC***

A diferencia de las sentencias declarativas o constitutivas, las sentencias de condena requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución. Cuando la sentencia como en el presente caso impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquélla el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública (cfr. artículos 1217, 1218, 1279 y 1280 del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria y 143 y 144 del Reglamento Notarial). El auto del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tan sólo viene a hacer innecesaria la comparecencia de la autoridad judicial en el otorgamiento del negocio o contrato de la persona cuya voluntad ha sido suplida judicialmente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5294.pdf>

## II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Gergal

#### ***CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: RENUNCIA POR PARTE DEL COMPRADOR***

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, modificado por el Real Decreto 564/2017, de 2 de junio, en su artículo 2.1 dispone que «este Procedimiento básico será de aplicación a: a) Edificios de nueva construcción. b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor». El certificado de eficiencia energética es exigible no sólo a los edificios de nueva construcción como ocurría con la normativa anterior, sino también a los edificios existentes.

Debe concluirse que, sin necesidad de prejuzgar sobre las exigencias que en determinados casos pudieran derivarse de la normativa de protección de consumidores (cuyo cumplimiento se facilita por el hecho de que en las escrituras de declaración de obra nueva terminada deba acreditarse el certificado de eficiencia energética), lo cierto es que en el presente supuesto, en que no se trata de una venta a consumidor es evidente que se puede renunciar a dicha exigencia, máxime si se tiene en cuenta que el comprador ya era copropietario de la mitad indivisa del inmueble objeto de la compraventa. Son dos los requisitos para la validez de la renuncia: que no se contrarie el interés o el orden público, lo que se vislumbra en las prohibiciones determinantes establecidas por la Ley; y que no perjudique a tercero.

En el conjunto de la normativa se dispone una regulación del derecho y de la obligación que deriva de la eficiencia energética, pero de ninguno de ellos resulta prohibición alguna de que se pueda renunciar al derecho o exonerar de la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios el certificado de eficiencia energética que incluya la información objetiva sobre la eficiencia energética de un edificio y valores de referencia tales como requisitos mínimos de eficiencia energética.

En cuanto al segundo de los requisitos, esto es, que no haya perjuicio para tercero, tampoco se ve conculcado, ya que el tercero que pueda surgir a la relación jurídica, por ejemplo, un arrendatario o usuario futuro, por la renuncia que en su día se hizo por otro usuario anterior, no pierde su derecho y puede exigir la entrega del citado certificado con la información de eficiencia energética referida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5295.pdf>

## II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Estepona n.º 2

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

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos

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

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevas actuaciones no contempladas en dicho precepto legal que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicha regulación, haría derivar las mismas en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

En el presente caso las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación se basan en una supuesta invasión de dominio público, resultando que la Administración Pública formula oposición expresa a la inscripción pretendida, limitándose a hacer constar que según las coordenadas georreferenciadas de la parcela que se presentan ésta ocuparía suelos calificados como viario en el Plan General de Ordenación Urbana de Estepona. Conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público, por lo que resulta procedente determinar si la mera afectación de la finca para ser destinada a viales implica el carácter demanial de la misma antes de producirse la aprobación del instrumento de ejecución del planeamiento que determina la afectación de la finca para ser destinada a viales.

En el concreto supuesto de este expediente, resultan justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que, no obstante la parquedad de los términos en que se pronuncia, es terminante, poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores. Y sin que se pueda compartir el argumento del recurrente de que el registrador, a través de los medios de que dispone, debería comprobar la efectiva aprobación administrativa del proyecto de equidistribución, pues puede darse la circunstancia de concurrir ésta y no haber tenido el correspondiente reflejo registral.

## II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de San Lorenzo de El Escorial n.º 2****HERENCIA: PARTICIÓN CON INCAPACES EN LA QUE CONCURRE CONFLICTO DE INTERESES**

En el supuesto de este expediente, el causante de la sucesión, ha concedido a su viuda el usufructo universal y vitalicio de los bienes de la herencia, y en el caso de que «este legado no pudiera tener eficacia, por cualquier causa», el tercio de libre disposición de la herencia sin perjuicio de su cuota legal usufructuaria. Ciertamente, la viuda otorgante reconoce la necesidad de la intervención de un defensor judicial, ya que en la misma escritura expresa que «se tendrá en cuenta el legado hecho por el causante en su testamento, que, dada la incapacidad de dos de las herederas y el conflicto de intereses, este legado no podrá tener eficacia sin un Defensor Judicial», lo que hace que opte por adjudicarse el tercio de libre disposición además de su cuota legal usufructuaria. En definitiva, se trata de la elección que comporta la «cautela Socini» en los términos en que está configurada doctrinal y jurisprudencialmente.

Este Centro Directivo resolvió en la Resolución de 5 de febrero de 2015 la cuestión en la que el cónyuge viudo optó por el usufructo de viudedad universal, con lo que la «cautela Socini» puso en juego la posibilidad de que los herederos –menores o incapaces para decidir por sí solos– debieran escoger entre que su parte de herencia estuviese gravada con el usufructo o que se concretara en el tercio de libre disposición, lo que producía una colisión de intereses entre ellos y quien les representaba, esto es, quien ejercía la patria potestad, precisamente porque tienen que tomar una decisión.

Centrados en el supuesto concreto, a diferencia de los recogidos por las Resoluciones citadas –en los que no se adjudicaban bienes concretos sino las cuotas que correspondían en los mismos a cada uno de los herederos y cónyuge viudo, en los términos de las disposiciones del testador–, esta circunstancia no ocurre en el supuesto de este expediente, en el que se realizan adjudicaciones de bienes concretos y de manera que dichas adjudicaciones no se ajustan a las disposiciones testamentarias del causante, surgiendo por ello el conflicto de intereses entre la madre y las hijas incapacitadas y por ella representadas, por lo que será necesario el nombramiento de un defensor judicial. En consecuencia, no puede más que desestimarse el recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5298.pdf>

## II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Madrid n.º 13****RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS**

Los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones citadas en el apartado «Vis-tos»), 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. Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria. En conclusión, no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de la inscripción sea acertada o errónea.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5299.pdf>

## II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Daimiel

#### ***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 779.075,28 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 90.911,57 euros, lo cual supone tan solo el 11,67 % de aquel valor.

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/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5301.pdf>

## II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Murcia n.º 3

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO DE BIENES DE CÓNYUGES SUJETOS A SOCIEDAD DE GANANCIALES**

Con carácter previo al análisis de estas dos cuestiones jurídicas es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá 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.

Con carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su último párrafo dispone que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento». Ahora bien, en el ámbito de la sociedad de gananciales hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario. Concretamente en su apartado 4 párrafo segundo. Tal y como ha reiterado este Centro Directivo, para que se proceda a la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre del cónyuge no deudor, es preciso que sea ganancial la deuda contraída por el cónyuge deudor bajo la vigencia del régimen económico-matrimonial de sociedad de gananciales, y así sea declarado en juicio declarativo previo entablado contra ambos cónyuges. Este pronunciamiento es la base para que la posibilidad prevista en el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario se refleje registralmente y, por consiguiente, requiere que este pronunciamiento sea definitivo e irrevocable y no meramente temporal o transitorio.

Respecto de la finca registral 5.640, consta inscrita en cuanto a una participación del 6,67% de dicha finca a favor del demandado don A. C. M., casado en gananciales con doña M. C. H., por título de compra para su sociedad de gananciales, sin que, a diferencia de las fincas anteriormente relacionadas, haya tenido reflejo en el registro la disolución de dicha sociedad conyugal. El citado artículo 144.4 párrafo primero del Reglamento Hipotecario, se refiere también a este supuesto señalando que, «disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos». Parece pues evidente, a la luz del contenido de estos preceptos, que no cabe sino confirmar el criterio sostenido por el registrador en su nota de calificación y desestimar el recurso, dado que para que resulte anotable un embargo sobre un bien inscrito con carácter ganancial, es imprescindible que la demanda se haya dirigido contra ambos esposos, o

que, habiéndose demandado sólo al que contrajo la deuda, se dé traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución al cónyuge no demandado, lo que tampoco resulta del mandamiento presentado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5302.pdf>

## II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Martorell n.º 1

#### **OBRA NUEVA: CAMBIO DE USO DE UNA EDIFICACIÓN**

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido. De ello se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. Paralelamente, el denominado aprovechamiento urbanístico, expresión económica del derecho de propiedad urbana, viene directamente determinado por parámetros de edificabilidad y tipología de uso. El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante). Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 RD 1093/1997, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo). Justificada la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles, la inscripción que se practique exigirá la acreditación de los distintos requisitos a que se refiere el precepto.

Admitida la posibilidad del acceso registral del cambio de uso acreditado por la vía prevista en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la cuestión objeto del presente recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) se limita a determinar si la documentación aportada por el recurrente al efecto es apta para practicar la inscripción del referido cambio de uso de local a vivienda. Dicha documentación está constituida por la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, con su correspondiente código seguro de verificación, de la que resulta que dicha misma está destinada a vivienda, si bien sin indicación alguna de la antigüedad de dicho uso, junto con otro documento anexo obtenido a través de la Sede Electrónica del Catastro, denominado «Antecedentes en Catastro de un inmueble. Datos físico-económicos», pero sin código alguno de verificación, del cual resulta que desde el día 2 de marzo de 1995 hasta el día 18 de octubre de 2010 el inmueble era calificado de la siguiente forma: «Clase: Urbano Uso: oficinas», mientras que a partir del día 18 de octubre de 2010 hasta el momento de la expedición de la certificación (que tuvo lugar el día 6 de noviembre de 2018), el inmueble es calificado como «Clase: Urbano Uso: Residencial».

El momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe. En el presente caso, aun en el caso

hipotético de que esa misma objeción se hubiera expresado en la calificación, tampoco podría confirmarse.

Por lo que se refiere a los antecedentes físico-económicos asociados a un inmueble, se trata de una información provista por el Catastro, a la que pueden acceder los notarios y registradores de la Propiedad, siempre que éstos hayan sido autorizados como entidades registradas. Si de dichos datos resulta que la antigüedad del uso de la finca como vivienda es anterior a los seis años que exige la legislación catalana para que prescriba cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, se cumplen íntegramente los requisitos exigidos por la normativa según la doctrina de esta Dirección General, en los términos que han quedado expuestos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5782.pdf>

## II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Madrid n.º 22

#### *DONACIÓN: LAS DONACIONES MORTIS CAUSA NO SON INSCRIBIBLES*

Debe estimarse que el recurso no está presentado fuera de plazo, pues se interpuso el día 14 de diciembre de 2018, mediante presentación del escrito de impugnación en determinada Oficina de Correos, como resulta del sello con fecha de entrada que consta en el mismo, y destinado a este Centro Directivo. Y es que debe recordarse que, conforme al artículo 327, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el recurso «(...) podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común», referencia que debe entenderse realizada al artículo 16.4.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según el cual «los documentos que los interesados dirijan a los órganos de las Administraciones Públicas podrán presentarse: (...) b) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca (...)».

Para que haya donación mortis causa es imprescindible, según reiterada jurisprudencia (Sentencia 19 de junio y 29 de octubre de 1956, 27 de marzo de 1957, 7 de enero de 1975 y otras), que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona. En relación con el poder de disposición este tipo de donación no produciría efectos en vida del donante, la muerte de éste tendría, para tal negocio dispositivo, el valor de presupuesto de eficacia o de “conditio iuris” de significación igual a la que la muerte del testador tiene para el testamento. a donación «mortis causa» se rige por las reglas establecidas en el capítulo relativo a la sucesión testamentaria, es revocable, no transmite el dominio en vida del donante, ni restringe sus facultades dispositivas, no siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, sino conforme a las normas de la sucesión testamentaria; por el contrario, la donación «inter vivos», «post mortem», es inscribible en el Registro.

Indudablemente, la reserva del usufructo a favor de los donantes con prohibición de disponer impuesta al donatario, individualmente considerada, es admisible, por lo que debe analizarse en relación con el alcance que, en el negocio jurídico formalizado, tiene la reversión «a favor de los donantes para cualquier caso y circunstancia, que no deberán justificar». Y respecto de este pacto especial, convenido «ex» artículo 641 del Código Civil, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 27 de enero de 2011, ha afirmado lo siguiente: «La donación con cláusula de reversión, que con-

templa el artículo 641 del Código civil, es una restricción a la donación, que consiste en que producido el evento reversional se da el mecanismo recuperatorio que determina automáticamente la readquisición por parte del donante (a no ser que la reversión sea a favor de un tercero). Pero mientras no se dé dicho evento, el donatario es propietario de lo donado (...). La Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 1998 acotó en cierto sentido su alcance y extensión, pronunciándose contra la reversión por simple voluntad del donante.

Y es que, otorgada una donación propiamente «inter vivos», el donante sólo puede variar la trayectoria de la titularidad del dominio donado para que, en lugar de ir al donatario favorecido con la donación en primer lugar, vaya a otra persona distinta, pero en ningún caso para que vuelva al propio donante: «(...) fuera de los casos especialmente previstos por la Ley (cfr. artículos 644, 647 y 648 del Código Civil) y de los expresamente pactados, el donante no tiene facultades para recuperar el dominio de los bienes donados: La irrevocabilidad de la donación sigue siendo un principio general en nuestro Derecho por aplicación del artículo 1256 del Código Civil.

A la vista del alcance de la reversión configurada en la escritura calificada, que viene a suponer la reserva de la facultad de revocación «ad nutum» por parte de donante, debe concluirse que se trata de una donación «mortis causa» cuando se haya pactado – o resulte así de una racional interpretación– su revocabilidad «ad nutum» a favor del donante y no a favor de terceros; siendo un dato que puede llevar a esta conclusión el pacto (añadido en este caso) en cuya virtud se haya prohibido al donatario disponer en vida del donante de la finca donada. En suma, existe una verdadera donación «mortis causa» cuando el donante siga teniéndose por propietario de lo donado «mientras viva». A la vista de lo expuesto, no cabe sostener que en el caso del presente recurso se haya producido una indiscutible e incuestionable transmisión de la propiedad de lo donado. Como afirma certeramente el registrador en su calificación, esa propiedad teóricamente donada tiene un mero alcance formal y queda por completo desnaturalizada por la reversión a favor de los donantes tal y como ha sido configurada y posibilitada en el título.

En suma, y para el Derecho común (pues los Derechos navarro y catalán tienen una clara especificidad sobre el particular), las donaciones «mortis causa» en sentido estricto (no las donaciones «inter vivos» con eficacia «post mortem») se rigen en todo por las reglas de los legados y han de otorgarse en forma testamentaria –no de donación–, siendo esencialmente revocables, que, a la vista de lo expuesto, es lo realmente plasmado en el título cuya calificación motiva este recurso, no teniendo por tanto acceso al Registro de la Propiedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5783.pdf>

## II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Nules n.º 2

#### **HIPOTECA UNILATERAL: REQUISITOS PARA SU CANCELACIÓN**

La naturaleza jurídica de la hipoteca unilateral ha sido una cuestión ampliamente debatida por la doctrina científica, centrándose la discusión en la determinación del momento en el que nacen los efectos de la hipoteca: desde su formalización, o desde la aceptación del acreedor favorecido por la inscripción. El Tribunal Supremo tradicionalmente ha reconocido que la hipoteca unilateral se considera válidamente constituida desde antes de la aceptación. Consecuentemente, una vez inscrita la hipoteca unilateral, aunque no conste aún su aceptación, empiezan a produ-

irse todos los efectos propios de la inscripción registral. Así, por virtualidad de los principios de legitimación y tracto sucesivo, y aunque el acreedor ostente un derecho potestativo, no será posible modificar o cancelar la hipoteca sin su oportuna intervención. A ello responde lo establecido en el 141 de la Ley Hipotecaria.

La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en este artículo 141, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento. En relación con el contenido del requerimiento, es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos») que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó.

Ni el artículo 141 de la Ley Hipotecaria ni el 237 del Reglamento especifican la forma que ha de revestir el requerimiento intimatorio que ha de realizarse al acreedor para poder cancelar la hipoteca unilateral. Tal como han sido interpretados por la doctrina y jurisprudencia, exigen la forma notarial o judicial respecto al requerimiento de aceptación al acreedor en el caso de las hipotecas unilaterales. No obstante esta regla general, en el presente caso concurre una importante especialidad: el acreedor requerido es una administración pública, concretamente la Tesorería General de la Seguridad Social. Ha de concluirse que, cuando el acreedor en cuyo favor se haya constituido una hipoteca unilateral sea una administración pública, el requerimiento previsto en el párrafo segundo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria podrá realizarse mediante la presentación por parte del hipotecante de un escrito físicamente en la oficina de registro de documentos o telemáticamente en la sede electrónica correspondiente a dicha administración. Debe, no obstante, advertirse que se ha de diferenciar según el hipotecante sea una persona física o jurídica, de conformidad con el artículo 14 de la Ley 39/2015. Tratándose de una persona jurídica, el apartado segundo del mencionado artículo 14 señala: «En todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos: a) Las personas jurídicas».

A la vista de lo expuesto, cabe concluir: a) con carácter general, si el acreedor hipotecario en una hipoteca unilateral es una persona privada, el requerimiento a que se refiere el párrafo segundo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria habrá de realizarse por medio de requerimiento notarial o judicial, y b) si el acreedor fuera una Administración Pública, dicho requerimiento debió acomodarse, al artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del mismo modo que en la actualidad se debe ajustar a lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre (de modo que si el hipotecante es una persona jurídica, deberá realizarse necesariamente por medio de comunicación firmada electrónicamente y presentada en el Registro electrónico de dicha administración, y si es una persona física, podrá optar por esa forma electrónica o por la presencial).

El artículo 141 de la Ley Hipotecaria prevé imperativamente la forma en que ha de reflejarse la aceptación de la hipoteca unilateral por parte del acreedor: «la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar por nota marginal». En coherencia con esta exigencia, el párrafo segundo del mismo artículo establece como premisa inevitable para poder instar la cancelación por parte del hipotecante, que «no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado». Por tanto, si no se ha practicado la nota marginal prevista en el párrafo primero después del citado plazo de dos meses, el hipotecante podrá cancelar la hipoteca en los términos previstos en dicho

párrafo segundo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria, con independencia de que en la realidad extrarregistral se haya producido la aceptación expresa o tácita de la hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5784.pdf>

## II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Eivissa n.º 4**

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

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubran un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Aunque ha sido criterio tradicional en la legislación hipotecaria el admitir la existencia de dudas de identidad en supuestos de exceso de cabida por el motivo de existir registrada una previa rectificación descriptiva (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario), tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, tal criterio se ha recogido en el último párrafo del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para aquellos supuestos en que no es preciso tramitar previamente un expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, supuesto distinto del que nos ocupa. Además, es consolidada la doctrina de este Centro Directivo acerca de que para denegar la inscripción de una representación gráfica se precisa tal, como se ha indicado en el fundamento anterior, que las dudas se refieran a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5785.pdf>

## II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de San Javier n.º 2**

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

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

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 564.792,88 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 230.715 euros, equivalente al 40,85% 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).

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5786.pdf>

## II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Eivissa n.º 4**

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

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubran un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Todo lo expuesto lleva a tomar en consideración las dudas del registrador, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada, dada la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, por lo que el recurso debe ser desestimado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5787.pdf>

#### II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Eivissa n.º 4**

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

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubran un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Todo lo expuesto lleva a tomar en consideración las dudas del registrador, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada, dada la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, por lo que el recurso debe ser desestimado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5788.pdf>

#### II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Madrid n.º 26**

***PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CONFLICTO A EFECTOS DE CALIFICACIÓN CON UN DOCUMENTO PRESENTADO CON POSTERIORIDAD***

La regla general, recogida en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria en el que se consagra el principio de prioridad, es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro. Pero este principio de prioridad no es absoluto y deberá conciliarse con los demás principios que informan el Derecho Hipotecario, y en particular con el principio de legalidad recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el principio de tracto sucesivo que establece el artículo 20 de la misma ley.

Los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos, o crear situaciones artificiosas, materialmente injustas que luego deban deshacerse en los tribunales ya que como establece el artículo 33 de la Ley Hipotecaria: «la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes».

La cuestión esencial reside, en consecuencia, en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero, como sucede en el presente recurso. El conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

En el presente caso, la escritura de adición de herencia no puede inventariar un bien que la causante adjudicó en vida a otra persona en virtud de un título anterior, aunque se haya presentado después en el Registro. No se trata por tanto de alterar el orden de presentación de los títulos, sino de que el segundo presentado hace inválido el primero. Precisamente la validez de la adición de herencia que debe calificar el registrador se ve contradicha por un título de fecha anterior, que aunque presentado después, el heredero no puede ignorar, ni tampoco puede pretender una protección del Registro que en ningún caso podría adquirir, ya que ni es tercero, ni lo es a título oneroso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5789.pdf>

## II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Guernica-Lumo

#### ***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD Y SENTENCIA DEL TS DE 7 DE JULIO DE 2017***

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien a favor del adjudicatario con cancelación de cargas posteriores, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel

asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

La caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, pero no el registrador, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular, como se desprende del hecho de que en la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017 hayan sido parte los titulares de las cargas posteriores. La consecuencia práctica de la referida Sentencia no puede ir más allá de obligar a los registradores a introducir una advertencia expresa en las certificaciones que expidan, en casos como el que nos ocupa, en la que se indique que la anotación quedará sin efecto a partir del día en que se produzca su caducidad, de manera que la resolución que se dicte no tendrá eficacia cancelatoria respecto de derechos inscritos con posterioridad. Es decir, que en las certificaciones que se expidan se haga constar explícitamente la consecuencia jurídica derivada de la aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5790.pdf>

## II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Tarragona n.º 3

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

Se debate en el presente expediente sobre si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y practicables las consiguientes cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas si en el procedimiento no se ha demandado a quienes, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirieron una participación la finca ejecutada e inscribieron su adquisición antes de iniciarse el procedimiento y de expedirse la preceptiva certificación de dominio y cargas.

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

Diferente tratamiento habría de darse a un caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento. En esa hipótesis resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal. Pero en el presente caso, la inscripción en favor del tercer poseedor se había practicado varios años antes de que se iniciara el procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5791.pdf>

## II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)

### Registro de Pola de Siero

#### **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: OBRA QUE CONSTA DECLARADA EN CONSTRUCCIÓN**

Hay que recordar la doctrina de este centro directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 25 de abril de 2018) según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculos para la interposición del recurso contra la calificación del Registrador. Como ha puesto de manifiesto esta Dirección General en diversas ocasiones, y previene el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, conforme a nuestro vigente sistema legal, la subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impide a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso, ni implica desistimiento de la instancia ni decaimiento de su objeto en caso de que la subsanación haya tenido lugar tras la interposición del recurso, por lo que procede su resolución. No procede pronunciarse sobre las alegaciones que en materia fiscal se recogen en el escrito de recurso, dado que dichas cuestiones no han sido objeto de la nota de calificación impugnada.

Es cierto, tal y como se recuerda en el escrito de recurso, que este centro directivo ha reconocido en reiteradas ocasiones que debe partirse de que el artículo 28.4 de la Ley de Suelo ha de entenderse de aplicación a todas las edificaciones consolidadas por razón de su antigüedad y respecto de las cuales no proceda la adopción de medidas que puedan implicar su demolición, y ello tanto si la obra se construyó con licencia como si lo fue sin licencia, y tanto si la obra nunca tuvo acceso al Registro con anterioridad a su terminación, como si fue declarada en construcción en un momento anterior a la declaración de su terminación.

Son las partes otorgantes del título las que han de precisar hasta qué punto deben ser modificados los asientos registrales precedentes, sobre todo cuando, como ocurre en el caso objeto de este expediente, no cabe aplicar de forma automática el mecanismo de la cancelación de una inscripción por la inscripción de la transferencia del derecho inscrito (artículo 76 de la Ley Hipotecaria). Es preciso que la titular registral de la finca especifique si lo que quiere es cancelar esa inscripción previa y practicar «ex novo» la declaración de obra nueva, o, por el contrario, rectificar la declaración de obra inicial y hacer constar que ha sido terminada con la antigüedad que resulta de la documentación incorporada al título.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/23/pdfs/BOE-A-2019-6055.pdf>

**II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)****Registro de Madrid n.º 27*****REQUISITOS FISCALES: IMPUESTO SOBRE INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA***

En una interpretación ya consolidada de los arts. 254 LH y de la Ley de Haciendas Locales este centro directivo ha venido a afirmar (vid. la Resolución de 27 de noviembre de 2017 a modo de ejemplo) que para poder practicar en el Registro de la Propiedad la inscripción correspondiente de cualquier documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana deberá acreditarse previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales.

El Ayuntamiento de Madrid ha aprobado la correspondiente Ordenanza Fiscal estableciendo como obligatorio el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo (vid. artículo 24.1 de la Ordenanza). No obstante, este carácter obligatorio, la misma Ordenanza permite presentar declaración ante la Administración Tributaria Municipal cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión deba declararse exenta, prescrita o no sujeta (artículo 26 de la Ordenanza). También se preocupa la Ordenanza de detallar cómo debe entenderse acreditado el cumplimiento de las obligaciones tributarias derivadas de este impuesto para evitar el cierre del Registro.

El supuesto planteado consiste en una instancia de aceptación y adjudicación por la heredera única en el que consta sello de la oficina liquidadora del Impuesto sobre Sucesiones, junto con la documentación complementaria, y escrito con sello de presentación en el Ayuntamiento de Madrid hereditaria, por lo que el presentante manifestando y alegando los hechos referentes al hecho imponible solicita la exención. De acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho el recurso debe ser estimado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/23/pdfs/BOE-A-2019-6056.pdf>

**II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)****Registro de Granollers n.º 3*****DONACIÓN MODAL: NATURALEZA  
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS***

En la donación con carga o modo, junto al ánimo de liberalidad que califica toda donación, existe una determinación accesorio de la voluntad del donante que pretende limitar la disposición que se realiza en favor del donatario con el propósito de obtener una determinada finalidad. Pero esa carga la impone el disponente o donante y de ella es lógica consecuencia la facultad revocatoria que la ley reconoce a aquél. Frente a la condición en sentido estricto o propio, como determinación accesorio de la voluntad de la que se hace depender la consumación o resolución de los efectos de un acto o negocio jurídico, en las donaciones son frecuentes los llamados modos

impuestos por el donante, sean cargas, gravámenes, obligaciones o servicios futuros a cargo del donatario, y a los que el artículo 647 del Código Civil se refiere con el término «condiciones» al regular la facultad de revocación por el donante en caso de incumplimiento. En la mayoría de los casos no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación.

En la escritura de donación a la que se refiere el presente recurso existe una inequívoca declaración de voluntad por parte del disponente (que es quien ha de imponer, por la propia esencia de la figura, el modo o carga), al expresar que «hace a la Comunidad del (...), donación pura y simple inter vivos, del pleno dominio de la finca descrita (...)». Y si hay algo contrapuesto en el mundo jurídico a una donación modal o con carga es una donación pura y simple. Cuando el donante dona con una carga o modo «se dona para...», mientras que en el presente caso se donó pura y simplemente. Al tratarse de una donación pura y simple, por no haber impuesto el donante (único que puede hacerlo) carga alguna, el asiento transcrito no es lo técnicamente preciso que procedía a la vista del contenido de la donación otorgada. o puede ignorarse que, como alegan los recurrentes, la finalidad o destinación de culto o religiosa no la impone el donante como carga o modo sino que es objeto de mera referencia en la solicitud por el donatario de la aplicación de beneficios fiscales conforme a la legislación tributaria del Estado en relación con el Concordato con la Santa Sede de 1953.

Ciertamente, el asiento no fue correctamente extendido; y debe recordarse que la legislación hipotecaria (cfr. artículo 40 de Ley Hipotecaria) diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial; y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer. También se ha admitido por este Centro Directivo 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. En el caso al que se refiere este recurso no se trata de un verdadero error de concepto que, por lo demás, sería factible y obligado rectificarlo según lo antes expuesto; sino que se trata más bien de un supuesto de mera aclaración o extensión correcta de un asiento, ya practicado, mediante el simple cotejo con el documento que le sirvió de base.

Por lo ya expuesto, y a la vista tanto de la escritura de donación como del asiento practicado en su día (que puede y debe ser aclarado en aras de la necesaria precisión de los asientos registrales), es también absolutamente procedente la segunda petición que se contiene en el título cuya calificación es objeto de este recurso, esto es «que emita certificación por la que se reconozca la unilateral manifestación fiscal de la parte donataria no es carga, gravamen o limitación». Y es que, aun imprecisamente, el Registro no publica en modo alguno tal gravamen o limitación del dominio, dado que se está, por las razones apuntadas, ante una donación pura y simple, y es lo que debe ser reflejado en la certificación omitiendo toda alusión que pueda inducir a apreciar una donación modal que no existe.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/23/pdfs/BOE-A-2019-6057.pdf>

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)

Registro de Torrelavega n.º 2

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO FRENTE A QUIEN NO ES EL TITULAR REGISTRAL***  
***SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN ESTADO CIVIL: HA DE CONSTAR EN EL TÍTULO INSCRIBIBLE***

Son numerosas las Resoluciones de este centro directivo las que afirman que el principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento autentico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así, se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora, ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador, ni tampoco la cumplimentación de los tramites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

En los casos de sentencias dictadas en rebeldía, como ha afirmado reiteradamente este centro directivo (vid. «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.

Finalmente, la necesidad de que el estado civil, como elemento que contribuye a la correcta identificación de las personas físicas a cuyo nombre ha de practicarse la inscripción, conste adecuadamente en el título presentado o en otro que lo complementa es indiscutible a la luz del contenido de la letra a) de la regla novena del artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/23/pdfs/BOE-A-2019-6058.pdf>

**II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)**

**Registro de Albacete n.º 1**

***CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN***  
***OBRA NUEVA: CERTIFICADO DEL TÉCNICO***

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y 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. No basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse. El momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motiven su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe. No puede confirmarse la calificación, pues, dada la insuficiencia de su motivación, se produciría indefensión en la recurrente.

Aun así, la afirmación de la registradora según la cual en la certificación expedida por el técnico no consta que la obra cuya terminación se declara haya sido finalizada conforme al proyecto para el que se concedió la licencia, resulta paladinamente contradicha por el texto tanto del acta notarial calificada. A mayor abundamiento, se testimonia en la misma acta la licencia de primera ocupación. Debe concluirse que esta licencia acredita que la edificación se ajusta al proyecto que haya sido objeto del referido acto administrativo de aprobación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/24/pdfs/BOE-A-2019-6124.pdf>

## II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)

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

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

La cuestión planteada se refiere a la negativa de la registradora a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo letra C (practicada el 4 de junio de 2014) como consecuencia de la presentación de certificado del acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa y de mandamiento de cancelación de cargas posteriores, expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación de Toledo, dado que dicha anotación preventiva había caducado, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro de la Propiedad (3 de octubre de 2018).

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos el relativo a la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a) del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática. No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas.

En cuanto a la alegación del recurrente de que a la fecha de dictarse el decreto de adjudicación, se encontraba aún vigente la anotación preventiva de embargo, en la que se funda el procedimiento, está claro que la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de presentación de dicha resolución en el Registro de la Propiedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/24/pdfs/BOE-A-2019-6125.pdf>

## II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Valencia de Alcántara-Alcántara****HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO EN LA PARTICIÓN****HERENCIA: TESTAMENTO PARTICIONAL-NORMAS PARTICIONALES**

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 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. Y esta doctrina se aplicará aun cuando se haya citado a los legitimarios fehacientemente y no hayan comparecido, ya que conforme reiterada doctrina de este Centro Directivo, la circunstancia de citación a los legitimarios para formación del inventario, no altera la necesidad de su consentimiento.

Como afirmó 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 la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 1998, ha establecido como principio general pero no exento de matizaciones, que para la distinción entre partición y operaciones particionales –normas para la partición– «existe una regla de oro consistente en que si el testador ha distribuido sus bienes practicando todas las operaciones (inventario, avalúo...) hay una verdadera partición hecha por el testador, pero cuando no ocurre así, surge la figura de las «normas particionales», a través de las cuales el testador se limita a manifestar su voluntad para que en el momento de la partición se adjudiquen los bienes en pago de su haber a los herederos que mencione».

Centrados en el supuesto de este expediente, se menciona literalmente en el testamento que «lega a su hija Doña E., lo que por legítima estricta le corresponda, la cual se le habrá de satisfacer con los derechos que le correspondan sobre cuarenta y cinco hectáreas de su propiedad en la Finca «(...)». Con este legado se entenderán pagados sus derechos legitimarios». Ciertamente no hay avalúo de los mismos ni se hace la adjudicación definitiva, sino que se marcan unas pautas para adjudicar en pago de la legítima estricta. En consecuencia, se ordena un legado de cuota legitimaria asignándose una cosa para el pago de la misma. La determinación del alcance de esta cuota, exige un avalúo de todo el caudal hereditario. Por tanto, 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 unas normas de partición.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/24/pdfs/BOE-A-2019-6126.pdf>

## II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Alicante n.º 8****DERECHO DE TRANSMISIÓN: NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE, AUNQUE NO SENA HEREDEROS  
USFRUCTO VIDUAL: USUFRUCTO EXPECTANTE**

Esta Dirección General ha tenido que abordar en numerosas ocasiones, (cfr., entre las más recientes, las Resoluciones de 26 de julio de 2017 y 22 de enero, 12 de marzo, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018) las cuestiones planteadas por el denominado derecho de transmisión que, en nuestro sistema sucesorio, está recogido en el artículo 1006 del Código Civil. El mismo señala que «por muerte del heredero sin aceptar o repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía».

Recientemente en las de 26 de julio de 2017 y 22 de enero, 12 de marzo, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018. En estas seis últimas se expresa que «los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante». Resulta imprescindible combinar los efectos del derecho de transmisión con la coexistencia de legitimarios no herederos como interesados en la herencia del denominado transmitente, a los efectos de exigir –o no hacerlo– su intervención en las operaciones de aceptación y partición de herencia, en los términos y condiciones aplicables al caso planteado.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo en las citadas Resoluciones de 22 de enero, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018, sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por el Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «ius delationis» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, debe entenderse en el ámbito práctico que, una vez aceptada la herencia del primer o de los primeros causantes por parte del transmisario, éste pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria, ostentando un derecho abstracto sobre un conjunto de bienes, derechos y deudas procedentes de los indicados finados. Y concluye que cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. En los términos expresados en dichas Resoluciones, serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación.

Alega el recurrente que el usufructo de la viuda del transmitente es un derecho de valor «cero» o en definitiva vacío de contenido. Pues bien, la viuda del primer causante ostenta su legado de usufructo universal en toda su extensión, y con todas las facultades que al usufructuario le atribuye el Código Civil; la viuda del segundo causante recibe un derecho de usufructo en el que el disfrute de sus facultades está pendiente mientras viva la viuda del primero. Se trata de un usufructo sucesivo, para cuando se extinga el actual. El usufructo sucesivo está plenamente admitido en el artículo 469 del Código Civil, que dispone «podrá constituirse el usufructo en todo o parte de los frutos de la cosa, a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente, y en todo caso desde o hasta cierto día (...)». No admitir esta forma de constitución del usufructo perjudicaría claramente los derechos sucesorios del cónyuge viudo. Por último, en cuanto al

contenido de este usufructo expectante, como ha afirmado esta Dirección General –Resolución de 21 de diciembre de 2011–, al cónyuge sobreviviente también se le puede adjudicar en pago de su legítima viudal el usufructo de la nuda propiedad de ciertos bienes o de unas cuotas indivisas de los mismos. En consecuencia, no cabe más que admitir la validez y contenido económico del derecho expectante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/24/pdfs/BOE-A-2019-6127.pdf>

## II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)

**Registro de Castellón de la Plana n.º 3**

### ***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 las fincas objeto de adjudicación habían sido tasadas a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en las cantidades de 1.039.394 y 160.030 euros. Celebrada la correspondiente subasta, ésta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de las fincas (que no constituyen vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 194.514,60 euros.

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 especí-

ficas, 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/2019/04/24/pdfs/BOE-A-2019-6128.pdf>

## II.B. Pedro Ávila Navarro

### II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

#### ***Régimen económico matrimonial: Liquidación del consorcio conyugal aragonés y legados con cargo a él***

Se trata de una escritura de liquidación de un consorcio conyugal y adjudicación de herencia sujetas al Derecho aragonés; la Dirección analiza los defectos señalados por la registradora y confirma solo el primero:

—«No cabe interpretar la renuncia a la herencia, testada e intestada, como renuncia a los legados que habían sido aceptados anteriormente», lo que llega a admitir el recurrente y confirma la Dirección.

—«No puede compartirse el criterio de la registradora por el que considera que no cabe adjudicar todos los bienes consorciales a la viuda en pleno dominio y que no se puede disponer de la totalidad de la posición de uno de los consortes en la sociedad consorcial» (la registradora citaba los arts. 193 y 267 DLeg. 1/22.03.2011, Código del Derecho Foral de Aragón). Entiende la Dirección que la similitud del consorcio con la sociedad de gananciales permite aplicar la doctrina del Tribunal Supremo según la cual después de la disolución y antes de la liquidación surge una comunidad entre los cónyuges o sus herederos en la que cada comunero «ostenta una cuota abstracta sobre el ‘totum’ ganancial (como ocurre en la comunidad hereditaria antes de la partición de la herencia), pero no una cuota concreta sobre cada uno de los bienes integrantes del mismo, cuya cuota abstracta subsistirá mientras perviva la expresada comunidad posmatrimonial» (ver, por ejemplo, S. 18.01.2018 o R. 25.07.2018); de manera que «cada partícipe no puede disponer por sí solo de un bien concreto ni de una pretendida cuota sobre el mismo, pero sí que puede disponer de la cuota que le corresponde en el total patrimonio posganancial (cfr. arts. 399, 1280.4, 1379, 1532 y 1067 C.c. y 42.6 y 46 LH, así como las R. 23.12.2002 y R. 11.12.2013); y todos conjuntamente pueden realizar la partición como tengan por conveniente (art. 1404 C.c. y 267 DLeg. 1/2011).

—Según la calificación registral, la liquidación del consorcio no puede hacerse solo por la viuda y los herederos del premuerto, sino que los legatarios de bienes consorciales determinados deben intervenir en la liquidación. Pero entiende la Dirección que el hecho de que cada cónyuge pueda disponer legados con cargo a su participación en el patrimonio común (art. 238.2 DLeg. 1/2011) no condiciona la liquidación y adjudicación, sino que (se deduce del precepto citado) esta se realiza por el cónyuge supérstite y los herederos del premuerto (o los legatarios de la cuota global), y el legatario de bienes concretos solo tiene derecho a exigir la entrega del legado, si el bien concreto se asigna en definitiva a la parte del premuerto, o de su valor, si se adjudica al supérstite.

—Finalmente, entiende la Dirección que no puede cuestionarse el carácter privativo o consorcial de la cuenta de cargo del pago de la compensación al legatario, pues se trata de un extremo que no es objeto del contenido de la inscripción.

R. 25.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-5) (BOE 22.02.2019).  
(1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2507.pdf>

## II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE 2 DE FEBRERO DE 2019)

***Anotación preventiva por defecto subsanable: En caso de duda debe estimarse su procedencia***

«Se debate en el presente expediente si procede la práctica de una anotación preventiva por defecto subsanable respecto de un título –escritura de compraventa– cuya inscripción ha sido denegada por el registrador al considerar insubsanable el defecto» (la finca que se pretende inmatricular tiene una referencia catastral que consta asignada a otras fincas registrales). La Dirección reitera su doctrina sobre el concepto y función de la anotación preventiva por defecto subsanable, que proroga la vigencia del asiento de presentación (art. 96 LH) y hace constar en el Registro un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos apreciados; indica que, «como pauta, el defecto será subsanable si la realización de los actos posteriores que subsanen la falta permite la retroacción de los efectos a la presentación del documento defectuoso (vid., por todas, la R. 24.10.2001)»; pero «en principio, en caso de duda, los defectos han de considerarse subsanables, pues, si por error un defecto insubsanable se considerara subsanable, en definitiva no podría subsanarse». Y en el caso concreto, la subsanación puede darse por el solo hecho de la rectificación de la referencia catastral asignada a la finca que se pretende inmatricular o a las ya inscritas.

R. 30.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Betanzos) (BOE 22.02.2019).  
(5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2511.pdf>

También debe tenerse especial cuidado en el caso de que la anotación preventiva de suspensión se solicite por persona distinta del titular registral y «en contra» de este; pues, si el titular registral no ha consentido el acto o contrato cuya inscripción se rechaza, debe haber poderosas razones para «ensuciar» el historial de su finca con un asiento como la anotación, que de hecho puede limitar notablemente sus facultades dispositivas.

## II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

***Rectificación del Registro: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción***

***Rectificación del Registro: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH debe tenerse en cuenta***

***Rectificación del Registro: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH***

Se pretende inscribir una escritura de declaración de obra nueva y, con carácter previo, «la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y rectificación de su descripción, aportándose a este efecto representación gráfica alternativa a la catastral». La registradora, tras la tramitación del expediente del art. 199 LH, deniega la inscripción de la representación gráfica por oposición de un propietario colindante. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 12.06.2018) en el sentido de que, si bien el registrador debe tener en cuenta la posible oposición de un colindante, «no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa».

R. 30.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baza) (BOE 22.02.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2512.pdf>

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018.

#### II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

##### ***Fundaciones: Las de la Iglesia Católica adquieren personalidad jurídica por la inscripción en el Registro estatal***

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia en favor de la heredera instituida, Fundación Pía Canónica «Beca María del Carmen Fernández y Fernández». El registrador objeta que no se acredita la inscripción de la fundación en el Registro de Fundaciones y que no consta el CIF ni el domicilio de la fundación. El recurrente entiende que el heredero instituido realmente fue la propia Diócesis u Obispado de Astorga, que quedará obligado a aplicar las rentas del capital fundacional de la «Beca» al destino previsto por los fundadores. Pero dice la Dirección que esa alegación es contradictoria con los términos de la documentación presentada: la disposición testamentaria, claramente en favor de una fundación, la escritura de herencia, en la que el vicario general de la Diócesis comparece en nombre de la fundación, y la interpretación que hace el albacea al adjudicar la finca a la fundación; «no resulta aplicable en este caso la dispensa de inscripción en el correspondiente Registro estatal (de Entidades Religiosas) que para las circunscripciones territoriales de la Iglesia Católica (tal es el caso de las parroquias y obispos) contempla el art. 1.2 del Acuerdo 03.01.1979, entre el Estado español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, al atribuirles, sin necesidad de tal inscripción, personalidad jurídica en cuanto la tengan canónica»; antes bien, de la disp. trans. 2 RD. 594/03.07.2015, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas, se colige el mantenimiento del requisito de su inscripción en el Registro estatal para adquirir personalidad jurídica; y, como recordaba la R. 19.07.2018, conforme al art. 11 RH *no serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica* (sin perjuicio de las excepciones admitidas hoy por el art. 9 LH). Consiguientemente, no solo sería exigible la inscripción en el Registro de Fundaciones, sino también el CIF y el domicilio.

R. 30.01.2019 (Obispado de Astorga contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 22.02.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2513.pdf>

En efecto, la disp. trans. 2 RD. 594/03.07.2015, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas, dice: *Las fundaciones religiosas de la Iglesia Católica seguirán rigiéndose por el Real Decreto 589/1984, de 8 de febrero, de Fundaciones de la Iglesia Católica, en tanto no se regulen con carácter general las fundaciones de las entidades religiosas. Hasta entonces, el Registro mantendrá la Sección de Fundaciones prevista en dicho real decreto. Y el art. 1 RD. 589/08.02.1984, sobre fundaciones religiosas de la Iglesia Católica: Las fundaciones erigidas canónicamente por la competente autoridad de la Iglesia Católica podrán adquirir personalidad jurídica civil mediante su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas. Para ello se presentará la escritura de constitución acompañada...*

Si la fundación estaba inscrita, bastará ahora con acreditar su inscripción; pero si no lo estaba, el problema que queda pendiente es el de si el defecto puede subsanarse por una inscripción tardía de la fundación que solo desde entonces determinará su personalidad jurídica, o si deberá entenderse que la disposición testamentaria fue en favor de una persona inexistente y deberá abrirse la sucesión ab intestato; según el art. 758 C.c., *para calificar la capacidad del heredero o legatario se atenderá al tiempo de la muerte de la persona de cuya sucesión se trate, y en ese momento la fundación no tenía personalidad jurídica.*

#### II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

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

Se trata de un mandamiento expedido en procedimiento judicial para la práctica de anotación de embargo sobre los derechos hereditarios que al deudor puedan corresponder sobre determinadas fincas, como heredero de uno de los cónyuges titulares registrales. La Dirección reitera la doctrina de la R. 19.12.2017, en el sentido de que «el art. 166.1.2 RH posibilita que se tome anotación preventiva únicamente en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor; [...] por ello, es imprescindible conocer el derecho hereditario correspondiente al heredero deudor demandado; [...] será imprescindible aportar el título sucesorio correspondiente»; en el caso concreto «el mandamiento objeto de calificación nada expresa sobre tales circunstancias», y la documentación que se acompaña es solamente por fotocopias, por lo que será necesario que se presente documentación auténtica y completa (certificados de defunción y últimas voluntades y copia auténtica del testamento) (art. 3 LH),

R. 31.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 22.02.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2514.pdf>

#### II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

***Rectificación del Registro: La rectificación de error de concepto requiere acuerdo del registrador o resolución judicial***

Inscritas la transmisión (en sucesión universal por liquidación de sociedad) de un crédito garantizado con condición resolutoria explícita y su embargo al adquirente por la Hacienda Pública, posteriormente se cancelan la condición y el embargo en virtud de transacción judicial y con aceptación del Agencia Tributaria. Ahora un tercero solicita la rectificación de los asientos de inscripción de aquella transmisión y de las cancelaciones por «infracción del principio de tracto sucesivo y error de concepto» (según afirma, el crédito no formaba parte del patrimonio de la sociedad disuelta). Pero si el crédito no era ya de la sociedad, dice la Dirección que «no ha habido tal error de concepto, sino omisión de presentación e inscripción de un título» (el de pérdida de esa titularidad por la sociedad disuelta) y «el resultado de la función calificadora de la registradora, que la llevó a la inscripción y posterior cancelación de la condición resolutoria en virtud de los títulos presentados»; y, aunque lo hubiera habido, «la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial; y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados»; en ambos casos es necesario el consentimiento del registrador o, en su defecto, resolución judicial (arts. 217 y 218 LH).

R. 31.01.2019 (FTG Industries, B.V., contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 22.02.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2515.pdf>

## II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

**Calificación registral:** La calificación sustitutoria no puede añadir nuevos defectos

**Reanudación del tracto:** Citación en el expediente a los titulares o sus herederos

**Reanudación del tracto:** Comparecencia en el expediente y conformidad de los citados

**Rectificación del Registro:** Notificaciones en el expediente notarial del art. 208 LH

1. Calificación sustitutoria.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 30.05.2016).

2. Reanudación del tracto sucesivo.– Se trata de un expediente notarial de dominio de reanudación del tracto (art. 208 LH); la última inscripción de dominio tiene más de treinta años de antigüedad y el titular está fallecido. La registradora suspende la inscripción por falta de notificación a los herederos. La Dirección reitera una doctrina ya expresada en R. 23.05.2016: destaca que es «elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos» y, como resulta del art. 208.2, reglas 3 y 4, LH, el titular de menos de 30 años de antigüedad debe ser citado *de modo personal* (ver R. 23.05.2016 y R. 03.04.2017); para el de más de 30 años, la citación debe ser nominal, pero puede practicarse 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 en la documentación aportada; y la interrupción y conclusión del expediente por el notario establecida por aquel precepto *si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición* ha de considerarse «sólo referida a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de

antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos, con independencia de la antigüedad de su asiento» (ver R. 23.05.2016); pero esta interpretación flexible «no llega al extremo pretendido por el recurrente de permitir incluso la omisión de toda notificación, personal o edictal, nominal o genérica, a los herederos del titular registral».

En cuanto a la forma de hacer las notificaciones, reitera la doctrina de las R. 07.11.2017, R. 23.04.2018 y R. 16.01.2019, en el sentido de que, «siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación». Sin embargo, también entiende que, aunque el art. 208 LH [reanudación del tracto] establece la notificación a *los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203* [inmatriculación] y este incluye a los colindantes, «aquella remisión genérica no puede entenderse extensiva a estos últimos [...], por cuanto tales colindantes no entran en el concepto de ‘interesados’ en estos expedientes de reanudación (a diferencia de lo que sucede en el caso de los expedientes de inmatriculación)», y es indiferente que la notificación que hizo el notario haya resultado fallida, en cuanto no era necesaria.

R. 01.02.2019 (Notario Francisco García-Arquimbau Ayuso contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 07.03.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3272.pdf>

## II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

### ***Hipoteca: Cancelación: La cancelación por caducidad debe pedirla el titular de derechos sobre la finca***

Una sociedad que transmitió una finca hipotecada solicita, con cita del art. 210.1, reglas 2 y 8, LH, la cancelación de la hipoteca cambiaría que grava la finca, por haber transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria. «La registradora suspende la cancelación solicitada por entender que, al ser aplicable el art. 82.5 LH, es el titular registral de cualquier derecho sobre la finca hipotecada el que puede solicitar dicha cancelación». La Dirección confirma la aplicabilidad del art. 82.5 LH y no del art. 210.1.8 LH, toda vez que «en el presente caso figuran las fechas de vencimiento de las letras de cambio garantizadas»; pero aun si no constaran y fuera aplicable el art. 210 LH, «al no tener extendida nota marginal acreditativa de haberse ejecutado la hipoteca, el plazo de caducidad sería el de cuarenta años desde su fecha, y éste aún no habría transcurrido».

R. 06.02.2019 (Transpocovi, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra) (BOE 07.03.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3273.pdf>

La Dirección compara los supuestos del art. 82.5 LH (cancelación de hipotecas y condiciones resolutorias por transcurso del plazo de prescripción de las acciones correspondientes) y del art. 210 LH (expediente registral de liberación de cargas y gravámenes): El art. 82.5 LH legitima al *titular registral de cualquier derecho sobre la finca*

*afectada*; tiene su fundamento en la presumible prescripción de las acciones; se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. R. 25.03.2014); computa desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro; se aplica cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. Mientras que el art. 210.8 LH legitima a cualquier interesado para solicitar la cancelación de hipotecas; 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; se refiere a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales; presupone que no consta en el Registro el plazo de cumplimiento de la obligación; y tiene su aplicación 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.

## II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

**Recurso gubernativo: El registrador no debe trasladar el recurso a interesados distintos del funcionario que expidió el título**

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

**Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral**

**Documento judicial: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía**

1. Recurso gubernativo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.10.2011 y R. 10.05.2018, en su interpretación del art. 327.5 LH; el traslado del recurso a los terceros titulares de derechos sobre la finca «no sólo no se contempla en la norma legal que disciplina de dicho procedimiento sino que resulta contraria al sentido de la misma».

2. Principio de tracto sucesivo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.11.2014, R. 27.06.2017, R. 29.10.2018, R. 14.12.2018 y otras muchas (art. 20 LH). Con remisión a los arts. 20 LH y 24 C.E., repite que, «como se deduce del art. 222.2 LEC, los efectos de una sentencia solo alcanzan a las partes del proceso en que se haya dictado y a sus herederos y causahabientes; los adquirentes que han inscrito su titularidad en el Registro solo se verán afectados por la resolución judicial si han sido oportunamente demandados en el procedimiento o si la demanda había sido objeto de anotación preventiva en el Registro antes de que inscribieran su respectivo derecho».

3. Resolución judicial en rebeldía.– Se reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017 y R. 17.01.2019) sobre resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, que solo serán objeto de anotación preventiva mientras no haya transcurrido el plazo de la acción

de rescisión (524.4 LEC). Y, dada la variabilidad de los plazos para esta acción y la posibilidad de prórroga (arts. 501, 502 y 134 LEC), que dependen de circunstancias de hecho que no puede valorar el registrador, «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».

R. 06.02.2019 (Enveresp, S.L., contra Registro de la Propiedad de Ayamonte) (BOE 07.03.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3274.pdf>

## II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

**Documento administrativo: Calificación registral de la competencia del órgano**

**Documento administrativo: Calificación registral de los trámites esenciales**

Se trata de una escritura de «transmisión de un bien patrimonial titularidad del Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, a favor del Consorcio para la Reforma de la Gran Vía de L'Hospitalet de Llobregat mediante el procedimiento de enajenación directa tras haberse declarado desierto el procedimiento de licitación mediante subasta. [...] El registrador suspende la inscripción [...] por falta de competencia del órgano que acuerda la venta directa y por vulneración de algunos trámites esenciales del procedimiento de enajenación directa por el INVIED como organismo autónomo». La Dirección confirma que para el INVIED es norma prevalente por su carácter especial la del art. 71.5 L. 50/30.12.1998, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, «que, si bien autoriza, frente a la regla general de la subasta, la posible enajenación directa de los bienes inmuebles del INVIED, sin embargo impone la limitación de atribuir en tales casos la competencia resolutoria al Ministro de Defensa, sin perjuicio de que pueda delegar dicha competencia en el Consejo Rector o en el Presidente del Organismo autónomo»; en correspondencia, el art. 32.3 RD. 1286/15.10.2010, Estatuto del INVIED, (aplicable al caso concreto, aunque hoy derogado), establecía que el acuerdo de enajenación directa de bienes inmuebles del organismo público sería competencia del Ministro de Defensa, que podrá delegar en el Director Gerente; ni el acuerdo ni la delegación constan en este caso. En cuanto a los trámites esenciales, no constan la tasación con antigüedad inferior a un año ni el informe de la Intervención General de la Administración del Estado sobre implicaciones presupuestarias y económico-financieras de la operación (arts. 32 y 38 RD. 1286/2010), ni la determinación motivada del modo de venta ni el previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico (arts. 91 y 118 RD. 1373/28.08.2009, Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 105 de la propia L. 33/2003). El recurrente alega que la compraventa es solo acto de ejecución de determinado convenio anterior entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa y el Consorcio, pero dice la Dirección que ese convenio no tuvo por objeto la enajenación de la misma finca.

R. 06.02.2019 (Consorcio para la Reforma de la Granvia en L'Hospitalet de Llobregat, contra Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat - 6) (BOE 07.03.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3275.pdf>

### II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

#### ***Rectificación del Registro: Notificación a la Administración en el expediente del art. 201 LH***

Se trata de un expediente notarial para la rectificación de descripción de fincas. El registrador opone como defecto que no se ha practicado la notificación al Consell de Formentera (que asume las funciones del Ayuntamiento en virtud de la LO. 1/28.02.2017, de Reforma del Estatuto de Autonomía) (art. 203.1.5, por remisión del art. 201.1, LH). El notario recurrente alega la publicación de edicto en el tablón de anuncios del Servicio del Consell Insular de Formentera, que haría redundante otra notificación a este. La Dirección insiste una vez más en la importancia que las leyes conceden a la protección registral del dominio público, incluso no inscrito, por lo que, «en procedimientos que conllevan la rectificación descriptiva de fincas, como el que es objeto del presente recurso, reviste una especial importancia que resulte acreditada la intervención prevista en el mismo de la Administración, a través de la notificación contemplada en la Ley; [...] el art. 203.1.5 LH distingue entre la notificación del procedimiento al Ayuntamiento (en el presente caso, Consell de Formentera) de la publicación del tablón de anuncios con carácter potestativo»; en el caso concreto «no se cumple ni el objeto ni la finalidad de la notificación; y ello porque se trata de un ‘edicto’, tal y como reza su encabezado, que se dirige genéricamente a interesados, realizándose la comunicación al efecto de que sea publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y sin que tenga por objeto poner en conocimiento del Ayuntamiento el procedimiento correspondiente».

R. 07.02.2019 (Notario Javier González Granado contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 07.03.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3277.pdf>

R. 07.02.2019 (Notario Javier González Granado contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 07.03.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3277.pdf>

### II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

***Calificación registral: La consideración de documentos presentados con posterioridad es excepcional***

***Calificación registral: El registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación***

***Representación: En la calificación de una compraventa no puede tenerse en cuenta la alegación de revocación del poder hecha por un tercero***

Presentada en el Registro una escritura de compraventa otorgada por el apoderado de los vendedores, con posterioridad estos presentan una comunicación en la que afirman que el poder había sido revocado antes de la compraventa y comunicada la revocación al apoderado en la

forma prevista en el art. 202 RN (mediante entrega de cédula a la persona encontrada en el lugar designado), y acompañan copia de la escritura de revocación con su diligencia de notificación. El registrador deniega la inscripción de la compraventa porque «el apoderado había sido notificado de la revocación del poder en cuya virtud actúa; que en los casos en los que el apoderado actúa con un poder ya extinguido, el art. 1738 C.c. prevé la posibilidad de que el acto o contrato así celebrado surta efectos en favor de los terceros de buena fe, si bien la más moderna jurisprudencia del Tribunal Supremo ha delimitado con nitidez el criterio de que para que el art. 1738 C.c. sea aplicable es necesario que, además del tercero con el que se ha contratado, el apoderado también actúe de buena fe desconociendo la extinción del poder; y añade el registrador que ha quedado acreditado que el apoderado sí conocía la revocación antes del otorgamiento de la escritura». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores, especialmente la R. 20.11.2013, con la que concluye que «no cabe practicar mediante la solicitud privada objeto del presente debate asiento alguno que impida la práctica de la inscripción de títulos previos o que comporte la suspensión de los efectos de las inscripciones practicadas, debiendo dirigirse la recurrente al órgano jurisdiccional competente». En cuanto al acceso del documento al Registro, el art. 420 RH como regla general excluye la presentación en el Registro de documentos privados (ver, por ejemplo, R. 20.11.2013), como es la «comunicación» del caso concreto; y en cuanto a la escritura de revocación del poder, las R. 05.03.2005, R. 24.10.2005 y R. 29.01.2007 ya rechazaron su presentación, porque «no sería, en este sentido, un documento presentado que, aportado después, pudiera reconducirse al mismo asiento que el título principal mediante otro asiento vinculable al mismo, dada su radical incompatibilidad; el asiento de presentación del título principal (igual que los demás asientos del Registro) está bajo la salvaguarda de los Tribunales y debe desplegar sus naturales efectos, sin que quepa su rectificación ni operación registral que lo desvirtúe sin consentimiento del beneficiado por dicho asiento o disposición judicial». Y en cuanto a los elementos de calificación registral, «este Centro Directivo ha advertido reiteradamente (vid. por todas las R. 13.11.2001 y R. 05.03.2005) del limitado alcance que ha de darse a los documentos presentados en los Registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro, y que no deben interferir en ésta, pues sus autores o remitentes tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares» (como la anotación preventiva de demanda). De todo ello concluye que el registrador «tiene por extinguida la representación, algo que a la vista de las circunstancias concretas de este caso rebasa su función calificadora e invade parcelas reservadas al orden jurisdiccional (juzgar y hacer ejecutar lo juzgado)».

R. 08.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Carolina) (BOE 07.03.2019).  
(7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3278.pdf>

La Dirección ya ha tenido ocasión de rechazar en varias ocasiones la intervención de un tercero para «coadyuvar» en una calificación negativa, y de remitir las posteriores cuestiones sobre la validez del título presentado a la decisión de la autoridad judicial, y el posible acceso al Registro, a la anotación preventiva de demanda; además de las citadas, ver en ese sentido R. 14.12.2015 y su comentario.

También puede verse la R. 20.11.2013 (que se analiza en esta de 2019), un caso en el que la interesada «coadyuvante» alegaba la existencia de un procedimiento penal sobre nulidad del título anteriormente presentado, y la Dirección le dice que es necesario que

el juzgado o tribunal competente decreta la correspondiente medida preventiva o cautelar que proceda, a través de la correspondiente anotación preventiva.

Bastaba la reserva de la cuestión a la autoridad judicial para estimar el recurso y no entrar en el fondo del asunto, que era la validez de la compraventa, los efectos de la revocación del poder y, en definitiva, los del art. 1738 C.c. (*Lo hecho por el mandatario, ignorando la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe*); pero la Dirección no puede resistirse a hacerlo, y reconoce que «las S. 24.10.2008, S. 13.02.2014, S. 22.01.2015 y S. 19.07.2018 consideran que la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero»; lo que también conduce a valorar si el apoderado había conocido o no la revocación a través de la notificación entregada a otra persona, que «necesariamente constituye una materia reservada a la apreciación por los tribunales».

En cambio, la Dirección se resiste a considerar en este caso el principio de prioridad: «Respecto del principio de prioridad al que se refiere el recurrente [art. 17 LH], la escritura de revocación de un poder no es ningún título ‘por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real’ [...] el posible conflicto entre una escritura de compraventa otorgada por un apoderado y la escritura de previa revocación del poder empleado por dicho apoderado no es, y por tanto no puede ser tratado ni resuelto, como un conflicto que atañe a la prioridad relativa entre dos títulos traslativos del dominio, sino como un conflicto que atañe a la legitimación de uno de los otorgantes y a la validez del acto dispositivo».

Sin embargo, parece que el principio de prioridad no debiera abandonarse tan rápidamente: Por una parte, la Dirección ha deducido frecuentemente de ese principio la regla de que los documentos deben despacharse por el orden de su presentación (ver, por ejemplo, R. 19.11.2018); pues con mayor razón debieran considerarse o calificarse por ese orden. Por otra, considérese la siguiente situación: según el art. 1473 C.c., *si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, [...] si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro*; a la misma conclusión conducen los arts. 17, 32 y 34 LH: ante la presentación las dos compraventas, el registrador inscribiría la primeramente presentada y denegaría la otra por falta de inscripción de la finca a nombre de la parte vendedora, cualquiera que sea el orden en que las ventas se hubieran otorgado, y hayan actuado las partes por sí mismas o por apoderado; y sin embargo, si la presentación ha sido por orden inverso al del otorgamiento, al registrador le consta que la venta segunda ya no tenía objeto y que si había sido otorgada por apoderado, este ya había agotado su poder en cuanto a esa finca; pero la seguridad del tráfico ha impuesto esa solución en favor del comprador diligente, como ha impuesto la usucapión en favor del poseedor diligente. Pues bien, no parece congruente que el registrador actúe de forma distinta si lo segundo que se presenta no es una compraventa, sino una revocación del poder; ni que el comprador diligente quede protegido frente al comprador negligente y no lo quede frente al poderdante negligente; ni que el comprador diligente tenga que acudir a los tribunales contra el poderdante negligente y no sea al revés.

Caso distinto sería el de revocación de poderes generales inscritos en el Registro Mercantil, según prevén los arts. 87, 94, 267 y 270 RRM para empresarios individuales, sociedades, agrupaciones de interés económico y cajas de ahorro respectivamente: conforme a las reglas generales de oponibilidad, la revocación de poderes generales (no de los otorgados para actos concretos, que no son de inscripción obligatoria) debe

perjudicar a tercero en los términos que establecen, en concordante redacción, los arts. 21 C. de c. y 9 RRM:

–Si la inscripción de la revocación ha sido publicada en el «BORME»: *Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil»*; La publicación en el «BORME» es requisito necesario para oponer a tercero un acto inscribible; no basta, por tanto, con la inscripción. En este caso sí parece que el notario y el registrador de la propiedad, al autorizar o inscribir un acto otorgado por apoderado general de un sujeto inscrito, pueden y deben consultar el Registro Mercantil para comprobar y calificar la extinción del poder por revocación (o por cualquier otra causa inscrita), y denegar su intervención, o la inscripción, si resultase que el acto se pretende otorgar, o se ha otorgado, con un poder con revocación publicada en el «BORME».

–Incluso con la publicación en el «BORME», *cuando se trate de operaciones realizadas dentro de los quince días siguientes a la publicación, los actos inscritos y publicados no serán oponibles a terceros que prueben que no pudieron conocerlos*; obsérvese que ahora la carga de la prueba es ya del tercero; y es claramente de apreciación judicial, no solo porque requiere una apreciación de prueba, sino porque depende de circunstancias subjetivas (porque objetivamente el conocimiento de lo publicado en el «BORME» está al alcance de todos), incluso de nivel cultural, relación con el mundo jurídico, ausencia de España, etc.; además, en un acto otorgado ante notario (que es como ordinariamente llegará al Registro de la Propiedad), la intervención de este hace muy inviable la alegación de que los otorgantes no han podido conocer la publicación oficial. Así pues, para la actuación del notario y del registrador de la propiedad, este inciso de los quince días es indiferente: publicada la revocación, deben denegar su actuación, antes y después de los quince días; y si el tercero quiere alegar la imposibilidad de haber conocido la publicación, tendrá que buscar en juicio ordinario una declaración judicial de que la revocación no era le oponible, e incluso una anotación preventiva de la demanda.

## II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 07 DE MARZO DE 2019)

### ***Principio de tracto sucesivo: La resolución judicial de un contrato no afecta a terceros posteriores que no han sido parte***

Se trata de «una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara la resolución de un contrato de cesión onerosa sujeta a condición suspensiva y la cancelación de unas anotaciones preventivas de embargo que se habían practicado con posterioridad. La Dirección confirma la calificación registral en el sentido de que «el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión».

R. 08.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners) (BOE 07.03.2019). (8)

Se da con relativa frecuencia esta confusión del recurrente entre los efectos de lo inscrito frente a terceros (la condición suspensiva inscrita afecta a adquirentes o embargantes posteriores –art. 34 LH–) y la realización procesal de esos efectos (los terceros afectados deben ser demandados, porque la sentencia produce efectos entre las partes litigantes y sus causahabientes –art. 222.3 LEC–, pero no frente a terceros, que quedarían en indefensión –art. 24 C.E.–).

#### II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

***División y segregación:* Se rige por la normativa vigente en el momento de la presentación en el Registro**

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

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

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

Se trata de una escritura de segregación y compraventa otorgada en 1991. La registradora considera exigible la correspondiente licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad. La Dirección recuerda que el art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, impone a notarios y registradores el control de la acreditación documental de *la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable*; y que anteriormente (vid. R. 27.01.2012 y R. 23.07.2012), interpretando una corriente jurisprudencial, la Dirección ha entendido que «la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disp. trans. 4 C.c.–». Ciertamente, la R. 17.10.2014 (ver también R. 05.05.2015, R. 26.05.2015 y R. 19.02.2018) «reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas» (art. 28.4 RDLeg. 7/2015); en esos casos, «las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevén los arts. 28.4 y 65.3 RDLeg. 7/2015». Pero esa aplicación analógica «requiere aportar un título administrativo habilitante que, a falta de licencia, será la declaración municipal de su innecesariedad o una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida».

Esto por lo que respecta al aspecto urbanístico; pero además, «dada la naturaleza rústica de la finca, mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la de iniciar el procedimiento previsto en el art. 80 RD. 1093/04.07.1997» (que el registrador dé traslado a la Administración

agraria del documento presentado, a fin de que se pronuncie esta sobre si procede la segregación realizada).

R. 13.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 12.03.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3529.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios: la Dirección sigue la línea de las resoluciones anteriores: pese al transcurso del plazo de prescripción, resulta exigible un título habilitante: en las R. 05.05.2015 y R. 26.05.2015, el Ayuntamiento había declarado la innecesariedad de licencia; y en la R. 17.10.2014 el Ayuntamiento reconocía que la posible infracción estaría prescrita.

Sobre unidad mínima de cultivo pueden verse las dos R. 07.05.2018.

## II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

### ***Herencia: La declaración ab intestato en favor del Estado requiere prueba de la inexistencia de otros herederos preferentes***

Se trata de una resolución de la Dirección General de Patrimonio del Estado dictada en procedimiento de declaración administrativa de herederos abintestato y adjudicación de bienes a favor del Estado, como heredero, conforme a la disp. final 12 L. 15/02.07.2015, de la Jurisdicción Voluntaria. «El registrador suspende la inscripción por entender que no ha quedado acreditada la ausencia de parientes dentro del cuarto grado». La Dirección confirma que «el registrador puede y debe calificar las posibles discordancias entre la declaración de herederos realizada en el acta notarial (y lo mismo ha de afirmarse en el caso de la declaración administrativa de heredero ab intestato a favor del Estado, por identidad de razón)»; y, en efecto, no resulta acreditada la premoriencia al causante de unos posibles parientes herederos ab intestato; para ello será necesaria la certificación del Registro Civil, que «constituye la prueba de los hechos inscritos y sólo en los casos de falta de inscripción o en los que no fuere posible certificar el asiento se admitirán otros medios de prueba, pero en el primer supuesto será requisito indispensable para su admisión que, previa o simultáneamente, se haya instado la inscripción omitida o la reconstitución del asiento» (art. 17 L. 20/21.07.2011, del Registro Civil); y esto es así porque es necesaria «la certeza que excluya cualquier duda racional», sin que sea suficiente el mero dato estadístico o probabilístico de que los posibles herederos hubieran tenido más de cien años al morir el causante, ni el mero testimonio de los denunciadores, que están interesados en el expediente tramitado al resultar beneficiarios de la declaración de heredero a favor del Estado al recibir como consecuencia de ello el premio del diez por ciento del caudal relicto (art. 7 RD. 1373/28.08.2009, Reglamento del Patrimonio de las Administraciones Públicas)».

R. 13.02.2019 (Administración General del Estado contra Registro de la Propiedad de Madrid-18) (BOE 12.03.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3530.pdf>

## II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

**Calificación registral:** La exigencia de calificación global no impide la alegación de nuevos defectos

**Calificación registral:** En la presentación a nueva calificación, el Registrador puede variar la calificación

**Recurso gubernativo:** La nota de calificación, no el informe, debe contener la motivación íntegra

**Calificación registral:** El registrador no está vinculado por las calificaciones de otros registradores ni por las suyas

**Documento administrativo:** Calificación registral de sus distintos aspectos en actos separables

**Opción de compra:** Debe ejercitarse y notificarse el ejercicio dentro de plazo

**Documento administrativo:** En el contrato administrativo debe incorporarse el pliego de condiciones

1. Calificación registral.— Tras varias presentaciones y calificaciones, la resolución se centra en los defectos señalados en la última calificación de la registradora; pero antes se ocupa del «reproche procedimental y formal que formulan los recurrentes» sobre la calificación registral: Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (art. 258.5 LH), pero debe prevalecer uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, «lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente —cfr. art. 127 RH— (vid. R. 12.11.2001, R. 02.04.2005, R. 18.11.2005, R. 05.03.2014 y R. 04.10.2017)»; por otra parte, «caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 RH permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador —él mismo, o quien le suceda en el cargo— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo», no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones de otros registradores ni por las suyas propias, porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos; además, la variedad de calificaciones «está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios» (como era el caso). También es cierto que «el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos» (ver art. 326 LH y, por ejemplo, R. 05.12.2018); pero en el caso concreto el informe no añade defecto alguno.

2. Venta por el Ayuntamiento.— Se trata de una escritura de compraventa de un bien patrimonial del Ayuntamiento en favor de una sociedad en ejercicio de opción de compra previamente concedida por cuatro años. Tras varias presentaciones y calificaciones, subsiste la apreciación de dos defectos recurridos. Ante las objeciones del recurrente sobre la procedencia de la calificación registral, la Dirección reitera la doctrina de los actos separables (ver R. 09.07.2014 y R. 11.07.2014) con su doble aspecto civil, que será calificable según las reglas generales del art. 18 LH, y administrativo, cuya calificación tendrá los límites del art. 99 RH (un defecto se considera civil y el segundo se refiere a trámites esenciales del procedimiento de contratación):

—«Falta de acreditación del ejercicio del derecho de opción dentro del plazo de cuatro años convenido en el título de su constitución». La Dirección, tras hacer un estudio detallado de la

necesidad del plazo en la configuración de la opción, y del ejercicio y notificación dentro de ese plazo, confirma el defecto.

—«Falta de incorporación de la totalidad del pliego de condiciones particulares para la adjudicación de la venta o alquiler con opción de compra, mediante procedimiento abierto». La Dirección confirma el defecto, toda vez que, «como reiteradamente ha afirmado la Sala Tercera de nuestro Tribunal Supremo, el pliego de condiciones constituye la ley del contrato en los términos del art. 1091 C.c.» (ver en ese sentido S. 27.05.2009, S. 29.09.2009, art. 35.2 L. 9/08.11.2017, de Contratos del Sector Público, y art. 71 RD. 1098/12.10.2001, Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas).

R. 13.02.2019 (Ciudad de los Cerros, S.L., Plabana España, S.L., y Liberbank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 12.03.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3532.pdf>

## II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

**Herencia: La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras anteriores (la Dirección cita las R. 25.02.2008, R. 13.06.2013, R. 15.09.2014, R. 29.12.2014, R. 02.08.2016, R. 10.04.2017, R. 29.06.2017, R. 22.02.2018, R. 05.07.2018, R. 17.09.2018 y R. 31.10.2018). En este caso «la escritura de partición y adjudicación de herencia es otorgada únicamente por la viuda y las dos hijas instituidas herederas, quienes manifiestan que, conforme a lo dispuesto por su padre en su testamento, a su hermana no compareciente le ha sido satisfecha su legítima en vida».

R. 14.02.2019 (Notaria Rocío Lora-Tamayo Villaceros contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 12.03.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3533.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios. Ver también la S. 08.03.1989, que cita la Dirección: «La necesaria intervención del legitimario ha sido exigida, entre otras, por la S. 08.03.1989, que reconoce las acciones que corresponden a los legitimarios: se reduce en determinar si cabe la posibilidad de ejercicio por uno o varios herederos forzosos de la acción de complemento de la legítima antes de haberse practicado la partición del caudal hereditario y, por tanto, antes de conocerse a cuánto asciende el importe de la legítima estricta correspondiente a cada heredero, por lo que se puede producir una infracción del art. 818, en relación con el art. 657, y aplicación indebida de los arts. 1075 y 1079, en relación con los arts. 1056 y 818 C.c. Incluso tratándose de partición hecha por contadores partidores, en la ejecución de la misma ‘será cuando podrá saberse si alguno o algunos de los herederos individualmente considerados, no en la forma indiscriminada y global (...), ha percibido menos de lo que le corresponde por legítima estricta’. Así pues, no es posible ejercer las acciones de rescisión o de complemento en su caso sino hasta saber el montante del ‘quantum’ o valor pecuniario que por legítima estricta corresponda a cada uno de los herederos forzosos en la herencia de que se trate, para cuyo conocimiento y

fijación han de tenerse en cuenta todos los bienes que quedaren a la muerte del testador, con la deducción de las deudas y de las cargas, salvo las impuestas en el testamento, según prescribe el art. 818 C.c., lo que permite la práctica de las pertinentes operaciones particionales. También la S. 18.07.2012 pone de relieve que el legatario que es también legitimario debe intervenir y consentir la partición practicada por los herederos, pues lo contrario podría permitir que se repartiese la herencia sin tener en cuenta sus derechos legitimarios».

La Dirección ha hecho especiales aplicaciones del principio de intervención del legitimario en la partición de la herencia, como son las de que debe concurrir a la elevación a público de los contratos otorgados por el causante (R. 09.01.2018) o a la liquidación de gananciales de un matrimonio anterior (R. 31.10.2018).

Además, como se decía en comentario a la R. 01.03.2006, la Dirección ya explica suficientemente por qué el legitimario debe intervenir en la partición; pero resulta muy didáctico comparar los arts. 806 u 808 C.c. (*Legítima es la porción de bienes... Constituyen la legítima de los hijos y descendientes las dos terceras partes del haber hereditario...*) con el art. 451.1 Llei 10/10.07.2008 del Código civil de Cataluña (*La legítima confiere a determinadas personas el derecho a obtener en la sucesión del causante un valor patrimonial...*), para comprender por qué el legitimario debe intervenir en el primer caso, en el que es cotitular del haber hereditario, y no debe intervenir en el segundo, donde es un simple acreedor.

Ver sin embargo la excepción que contemplan las R. 10.01.2012, R. 18.05.2012, R. 18.06.2013 y R. 28.02.2018, de la partición hecha por el contador partidor.

## II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

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

Se trata de una escritura de manifestación y adjudicación de la herencia de un ciudadano británico fallecido después de la entrada en vigor del Rto.UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, pero con testamento otorgado antes, en el que ejerció la «*professio iuris*», eligiendo su ley personal como ley de la sucesión, e instituyó heredera universal de todos sus bienes sitos en territorio español a su esposa. El registrador considera insuficiente la actuación de la viuda por sí sola y necesaria la actuación de los ejecutores designados en el «*probate*» y la elevación de este a escritura pública; «se funda para ello en una consideración del ‘*probate*’ como título de la sucesión». Pero dice la Dirección que «desde la lógica del Rto. UE 650/2012, el testamento, disposición ‘*mortis causa*’, es el título de la sucesión (cfr. arts. 3 y 83) y el ‘*grant of probate*’ se refiere –en lo que ahora interesa– a la administración de la herencia dirigida a su liquidación, en coherencia con el sistema sucesorio del ‘*common law*’»; la suficiencia del testamento resulta igualmente del art. 14 LH y de la S.TJUE 12.10.2017 (asunto C-218/16, Kubicka).

R. 14.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos) (BOE 12.03.2019). (6)

Esta resolución es muy similar a la R. 02.03.2018 (ver, con su comentario), en cuanto a considerar «innecesario el ‘probate’ en España para las sucesiones causadas por ciudadanos británicos en base a un testamento en el que quedara establecida la ‘professio iuris’ (aun tácita) respecto de la ley británica»; y también reitera la actual improcedencia de los testamentos que se limiten a la institución de heredero sobre bienes en España, «práctica, que basada en su utilidad, fue frecuente con anterioridad a 2015».

## II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

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

Inscrita una finca a favor de dos cónyuges por mitades indivisas y con carácter privativo por haberla adquirido en estado de solteros, se presenta ahora su adjudicación a la esposa en convenio regulador aprobado mediante sentencia firme de divorcio, con la manifestación de que la adquirieron como ganancial. La Dirección confirma que esa adjudicación «es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda; [...] ciertamente, tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido –‘ex lege’– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. arts. 1354 y 1357.2 C.c.); esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. art. 91.3 RH)»; pero eso no queda acreditado, ni siquiera manifestado, en la documentación presentada; y, si bien en el procedimiento de divorcio puede acumularse la disolución de comunidad ordinaria entre cónyuges, como resulta del art. 437.4.4 LEC y reconoció la R. 12.11.2014, «en el presente expediente tampoco consta que se haya ejercido conjuntamente la acción de división de cosa común».

R. 14.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 2) (BOE 12.03.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3535.pdf>

El caso es idéntico al de la R. 24.10.2018 (ver, con su comentario).

## II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

***Recurso gubernativo: El plazo de un mes expira al final del día del mismo número que en el que se hizo la notificación***

***Recurso gubernativo: No cabe recurso contra la desestimación de una oposición al expediente del art. 199 LH***

**Rectificación del Registro: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción**

1. Plazo del recurso gubernativo.– Sobre el plazo para la interposición del recurso, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la de la R. 25.04.2018, fijando el final a las 24 horas del día inmediatamente anterior a aquel en que comenzó el cómputo, si bien en este caso, al caer en sábado, lo considera prorrogado hasta el lunes siguiente.

2. Expediente del art. 199 RH.– En cuanto al fondo del asunto, «se plantea si son procedentes las alegaciones formuladas por un interesado respecto de una solicitud de inscripción de la identificación gráfica de determinada finca conforme al art. 199 LH». Sobre esto, la Dirección reitera la doctrina de la R. 25.10.2017: se trata también de que, formulada oposición por un interesado, la registradora la desestima en nota que ofrece la posibilidad de recurso, cuando en realidad solo si la calificación de la representación gráfica es negativa puede recurrirse conforme a las normas generales, pero no por cada una de las alegaciones. Como quiera que la representación gráfica no se ha inscrito todavía, la Dirección adelanta que el recurrente alega la existencia de una servidumbre de paso desde tiempo inmemorial, pero, como señaló la R. 27.09.2018, «no es defecto para la inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada una servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente; lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al art. 13 LH».

R. 15.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lucena del Cid) (BOE 12.03.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3537.pdf>

**II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)**

**Inmatriculación: En el expediente del art. 203 LH no es relevante la oposición del cotitular no afectado**

Se trata de un expediente notarial de inmatriculación (art. 203 LH) de dos terceras partes indivisas de una finca, en el que consta la oposición del titular de la tercera parte restante; «a pesar de dicha oposición, el notario continuó el expediente y declaró cumplidos los requisitos del art. 203 LH a efectos de obtener la inmatriculación sin tener en consideración tales alegaciones, por no entenderlas justificadas». La registradora suspende la inscripción dada la oposición del cotitular y su cuestionamiento del título de adquisición. La Dirección reitera sus consideraciones sobre la importancia de las notificaciones y de la intervención de los interesados (ver R. 19.07.2016, R. 14.11.2016 y R. 13.07.2017). Después señala cómo *Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes. Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el notario dará por concluso el expediente...*, e interpreta que «no pueden obviarse los incisos que se refieren explícitamente a *aportar pruebas*

*escritas de su derecho* así como a la oposición *con expresión de la causa en que se funde*; por tanto, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa; corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo» (como ocurre con el registrador en el caso similar del art. 199 LH); en el caso concreto formula la oposición el titular de una cuota indivisa que no se vería afectado por la inmatriculación de la otra cuota, reconoce la titularidad del promotor del expediente y únicamente se refiere a un acuerdo verbal de mantener la propiedad indivisa; por lo que lo estima el recurso.

R. 15.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada) (BOE 12.03.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3538.pdf>

## II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)

***Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca en el expediente del art. 199 LH***

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una segregación de fincas, aportándose representación gráfica alternativa a la catastral de la porción segregada y del resto de finca matriz, comprendiendo una serie de parcelas catastrales; además, se pretende la rectificación de superficie de la finca matriz [...]. Una vez cumplido lo previsto en el art. 199 LH, el registrador suspende la inscripción alegando dudas de identidad de la finca, considerando la oposición formulada en el procedimiento por los titulares de varias fincas colindantes». La Dirección las considera fundadas: «conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, quedando identificadas las fincas y los titulares afectados, [...] la oposición de varios colindantes, algunas de cuyas alegaciones se encuentran fundamentadas y respaldadas documentalmente, con referencia a planos, ortofotografías o a documentos sobre el origen de la finca...»; aunque «podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el art. 200 LH (tal y como prevé para estos casos el propio art. 199 LH), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH)».

R. 18.02.2019 (Calebus, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Almería-5) (BOE 13.03.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3601.pdf>

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018.

## II.B. 23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)

**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 muchas anteriores resoluciones. En este caso «se pretende anular todo el historial registral de una finca en régimen de propiedad horizontal por solicitarlo varios de los titulares registrales».

R. 20.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 1) (BOE 13.03.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3602.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

## II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)

**Herencia: No es precisa la previa entrega de legados y pago a acreedores, salvo aceptación a beneficio de inventario**

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia por el heredero único, por sí solo, manifestando que no hay deudas de la causante y comprometiéndose a la entrega del legado de una finca al legatario, que se encuentra en paradero desconocido. El registrador señala como defecto que no es posible la práctica de la inscripción de la adjudicación y aceptación de herencia, hasta tanto se haya producido la entrega del legado y pago a los acreedores conocidos, lo que fundamenta en que se encuentra la herencia en administración (arts. 1020, 1026 y 1027 C.c.). La Dirección se extiende en la doctrina sobre la entrega del legado al legatario y el pago a los acreedores, y concluye que la Administración de la herencia prevista en esos preceptos debe referirse solo al caso de aceptación a beneficio de inventario; pero «en el concreto supuesto de este expediente, la herencia ha sido aceptada pura y simplemente, se ha formulado inventario de los bienes sin que en él aparezcan acreedores conocidos que no hayan sido satisfechos en sus créditos y además se manifiesta por el heredero único ‘bajo su responsabilidad, que no existe ninguna deuda en la herencia’; por lo tanto, no puede aceptarse este defecto señalado en la nota de calificación».

R. 20.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna - 2) (BOE 13.03.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3603.pdf>

## II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)

**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. 20.02.2019 (Caja Rural de Burgos, Fuentepelayo, Segovia y Castellans, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro) (BOE 13.03.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3604.pdf>

## II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

**Inmatriculación:** En el expediente notarial se pueden practicar pruebas que aclaren las dudas sobre anterior inmatriculación

«Presentada copia autorizada del acta notarial prevista en el art. 203 LH [expediente notarial de dominio para inmatriculación], en la que se solicita la expedición de certificación prevista en dicho precepto, el registrador la deniega porque, a su juicio, procediendo la finca de otra inscrita, debe cerrarse el procedimiento de expediente de dominio de inmatriculación, e inscribirse los títulos que causalizan el tracto sucesivo». Dice la Dirección que el art. 203.1 LH se refiere al juicio del registrador sobre la posible constancia como inmatriculada de la finca objeto del expediente y prevé que en ese caso se expida certificación de las fincas coincidentes y se comunique al notario para el archivo de las actuaciones; pero, «no obstante esta previsión de archivo del expediente en el caso de albergar dudas el registrador, esta Dirección General ha puesto de relieve (cfr., por todas, las R. 27.06.2016 y R. 20.06.2018) que debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas», como se deduce de la posibilidad de alegaciones y pruebas de los interesados, entre los que se debe incluir al promotor del expediente; y «sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al art. 203.6 LH»; por ello «la afirmación del registrador sobre el hecho de que la finca procede de otra inscrita (sin que dicha coincidencia aparezca inequívocamente justificada) no puede mantenerse».

R. 21.02.2019 (Notario José-Antonio Riera Álvarez contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 14.03.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3660.pdf>

## II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

***Anotación preventiva de demanda:* Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral**

***Anotación preventiva de demanda:* Es anotable la dirigida contra el titular del derecho afectado aunque no sea el de la finca**

Se trata de «un mandamiento judicial ordenando la anotación de una demanda por la que se reclama la declaración de nulidad del préstamo con garantía hipotecaria suscrito entre las dos sociedades demandadas, con la consiguiente cancelación de la inscripción del derecho real de hipoteca. [...] El registrador deniega la práctica de la anotación preventiva por no haber sido demandada en el procedimiento la entidad titular registral del dominio de las fincas afectadas». Pero la Dirección reitera la doctrina de la R. 05.04.1995: «Dicha demanda afecta exclusivamente al desenvolvimiento judicial del derecho real de hipoteca y, por tanto, queda plenamente satisfecha la exigencia derivada del art. 20 LH, si aparece entablada contra el titular registral de dicho derecho, sin necesidad de dirigirla también contra los propietarios cuyo dominio, y respectivo asiento registral, en nada quedará afectado o modificado por el resultado del pleito».

R. 21.02.2019 (Fuente de Almotaje, S.L., contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 14.03.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3661.pdf>

## II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

***Rectificación del Registro:* La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción**

***Rectificación del Registro:* Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH**

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva cuando, con carácter previo, se pretende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca y consecuente rectificación de su descripción. [...] La registradora, una vez cumplido lo previsto en el art. 199 LH, deniega la inscripción de la representación gráfica y de la obra nueva declarada en el título, con base en que existe oposición de un propietario colindante». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 12.06.2018 y R. 30.01.2019) en el sentido de que, si bien el registrador debe tener en cuenta la posible oposición de un colindante, «no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa»; en el caso concreto el colindante plantea «cuestiones referidas a la legalidad urbanística, que deberán dirimirse en las instancias correspondientes, pero que resultan ajenas a las reglas establecidas para la inscripción de representación gráfica georreferenciada».

R. 21.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca -1) (BOE 14.03.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3662.pdf>

## II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

### ***Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca***

«Constituye el objeto de este recurso decidir si es inscribible una escritura de ampliación de obra y modificación de división horizontal en la que previamente se rectifica la superficie del solar en el que se ubica el edificio. El registrador suspende la inscripción señalando como único defecto que la porción de suelo ocupada por la edificación identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica invade parcela catastral ajena», lo que resulta de la representación catastral y del informe técnico que se aportan. Por lo que, «estando debidamente justificada la duda de extralimitación de la finca que se expresa en la calificación, y que se aprecia de forma evidente en la documentación gráfica incorporada al título, este defecto debe confirmarse».

R. 21.02.2019 (Notario José-Antonio Riera Álvarez contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 14.03.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3663.pdf>

## II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

### ***Rectificación del Registro: La rectificación de error de concepto requiere acuerdo del registrador o resolución judicial***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 31.01.2019. En este caso, según el recurrente, «de la escritura que provocó la inscripción y de las demás cuyas fotocopias acompaña a su solicitud se desprende que se omitió el párrafo relativo a los gastos por la servidumbre que indica; pero lo cierto es que, aun dejando al margen el hecho de que se trate sólo de fotocopias que, por tanto, no constituyen documentos fehacientes (vid., por todas, la R. 23.11.2016), en esa escritura consta una diligencia de subsanación extendida al final de la misma, recogida en la inscripción antes reproducida, en la que se vuelve a describir la servidumbre sin referencia a los citados gastos».

R. 22.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-4) (BOE 14.03.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3665.pdf>

## II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

**Hipoteca: Constitución: Crédito que admite reembolsos y nuevas disposiciones y sistema de fijación del saldo**

**Hipoteca: Constitución: El procedimiento extrajudicial solo puede pactarse para falta de pago de capital o intereses**

**Hipoteca: Ejecución: Para el procedimiento extrajudicial debe concretarse registralmente la existencia y cuantía de la obligación futura**

Se trata de una escritura de crédito hipotecario entre personas físicas de nacionalidad alemana, sin habitualidad en estas operaciones, y con garantía de una finca rústica. La registradora objeta varios defectos, que resuelve la Dirección tras examinar con cierto detalle los distintos tipos de hipotecas de máximo:

–Dudas acerca de si lo que se concede es un préstamo o un crédito en cuenta corriente; y, en el segundo caso, sería necesario cumplir las exigencias del art. 153 LH, singularmente la llevanza de la libreta de ejemplares duplicados. La Dirección entiende que no se trata de un préstamo simple, ya que caben reembolsos anticipados y nuevas disposiciones del capital amortizado; pero la operación parece más un crédito abierto que un crédito en cuenta corriente, en cualquier caso, «al no poder hablarse propiamente de entrega total de las cantidades garantizadas, es necesario articular una cuenta corriente, u otro procedimiento semejante admitido legalmente, para la fijación de la cantidad líquida exigible»; y, a este efecto, «las partes pueden pactar cualquier sistema a efectos de la utilización del procedimiento de ejecución ordinaria, y entre ellos el recogido en el art. 572.2 LEC» (liquidación efectuada por el acreedor en la forma convenida por las partes en el propio título ejecutivo); pero, para el procedimiento de ejecución directa «es preciso pactar como sistema de fijación del saldo líquido, por imposición del art. 153 LH [ver también art. 245 RH], el denominado sistema de ‘doble libreta’, pues respecto de ese procedimiento ejecutivo el sistema de ‘certificación contable de la parte acreedora’, solo se admite cuando el acreedor sea una entidad bancaria o de crédito»; en definitiva, «mientras no se consienta expresamente la inscripción de la hipoteca con exclusión de estos procedimientos, debe ratificarse el defecto señalado».

–Con respecto al procedimiento extrajudicial de ejecución, faltaría pactar expresamente que «sólo se podrá utilizar para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada» (art. 129.1.b LH), y la forma de hacer constar en el Registro de la Propiedad la cuantía concreta existente y exigible, ya que el procedimiento solo es aplicable a hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada (art. 129.1.c LH). La Dirección reitera (ver R. 24.03.2014) que «debe indicarse expresamente en la escritura de constitución de hipoteca que el procedimiento extrajudicial pactado sólo podrá utilizarse en caso de falta de pago de capital o intereses». Y en cuanto a la determinación de la cantidad exigible, reitera la doctrina de otras (ver, por ejemplo, R. 20.06.2012) en el sentido de que para pactar el procedimiento ejecutivo extrajudicial «ha de hacerse con la salvedad de que sea siempre que en la escritura de constitución conste el pacto de determinación de la forma de la constancia registral de la existencia y cuantía de la obligación futura por medio de la nota marginal de los arts. 143 LH y 238 RH, al margen de la inscripción de hipoteca de que se trate, ya que, en caso contrario, podría inducir a confusión de que la cláusula legitimaba para el ejercicio del procedimiento sin más trámites ni requisitos y sin base registral previa respecto a la determinación de la obligación garantizada».

–En cuanto a la posibilidad de inscripción parcial de la hipoteca sin las cláusulas relativas a los procedimientos ejecutivos, «se precisa solicitud expresa de las partes (arts. 19 bis y 322

LH), dado que se considera que las mismas «constituyen un elemento delimitador del contenido esencial del derecho real de hipoteca, que viene constituido por la responsabilidad hipotecaria y por los procedimientos ejecutivos que le son propios» (ver en ese sentido las R. 18.02.2014, R. 12.09.2014 y R. 30.09.2014), pero la solicitud podrá hacerse en la mera instancia personal que permite el art. 110 RH.

R. 22.02.2019 (Notario Álvaro Delgado Truyols contra Registro de la Propiedad de Guadix) (BOE 14.03.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3666.pdf>

## II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

**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 que no constituyen vivienda habitual.

R. 22.02.2019 (Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, contra Registro de la Propiedad de Cocentaina) (BOE 14.03.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3667.pdf>

## II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

**Herencia: Interpretación de legado de legítima**

Se trata de una escritura de segregación, entrega de legado y adjudicación de herencia, en la que se entrega un legado de legítima a un nieto menor, representado por su madre, que no tiene interés en la herencia. La Dirección examina los distintos defectos señalados por la registradora:

–Según ella, el legado de legítima debe entenderse como de legítima larga, legítima estricta más mejora, por lo que la adjudicación hecha no cubre los derechos del nieto legitimario. Pero dice la Dirección que «la interpretación ha sido realizada por todos los herederos junto con la representante del legatario, de forma unánime, sin que haya habido disconformidad ni duda alguna respecto a que la extensión del legado se refería a la legítima estricta y corta».

–Se adjudicaba al legatario un solar, de manera que «no se adjudica al legatario edificación alguna, lo que es distinto a lo ordenado por el testador» (en el testamento se legaba «solar sobre el que existe edificada una casa ..., entendiéndose comprendida en el legado dicha edificación»). Pero la Dirección considera correcta la adjudicación porque se explica en la escritura que el le-

gado comprende el solar, ya que la edificación existente sobre él, que se declarará posteriormente por el legatario, no pertenecía al testador.

–«Debe aportarse la autorización judicial prescrita para los actos de disposición y repudiación de herencia y legado realizados por los padres en representación de sus hijos menores, por haberse realizado la partición de herencia de modo distinto a lo ordenado por el testador y haberse adjudicado al menor un valor equivalente a la mitad del valor que le fue legado» (art. 166 C.c.). La Dirección dice que no se ha producido renuncia o transacción alguna, que no existe oposición ni colisión de intereses entre el menor representado y su madre que lo representa, pues ella no está interesada en la partición, y que la partición, con la interpretación realizada, no se ha realizado en modo distinto de lo ordenado por el testador.

R. 27.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Belmonte) (BOE 26.03.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4391.pdf>

## II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

***Hipoteca: Nulidad de la ejecución separada cuando está abierta la fase de liquidación del concurso del deudor***

***Concurso de acreedores: Nulidad de la ejecución separada cuando está abierta la fase de liquidación del concurso del deudor***

***Concurso de acreedores: Normas sobre la ejecución separada de garantías reales***

Se pretende la inscripción de una adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria y consiguiente cancelación de cargas, siendo que la demanda se había interpuesto contra la sociedad titular de la finca cuando esta había sido declarada en concurso de acreedores, con nombramiento de administrador concursal y apertura de la fase de liquidación. La Dirección repasa las «reglas» del sistema legal vigente sobre las ejecuciones de garantías reales tras la declaración de concurso del titular del bien o del derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía (fundamentalmente, arts. 56, 57 y 155 L. 22/09.07.2003, Concursal, tras las reformas legislativas por L. 17/30.09.2014 y L. 9/25.05.2015, ambas de medidas urgentes...), y confirma que «la apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso»; ocurre sin embargo que «no resuelve la Ley Concursal qué sucede si un Juzgado de Primera Instancia tramita la ejecución hipotecaria a pesar de la apertura de la fase de liquidación y en esa ejecución se adjudican fincas hipotecadas; pero el silencio legal debe colmarse con arreglo a los principios generales del ordenamiento jurídico; en este sentido, los actos contrarios a las normas imperativas y a las normas prohibitivas son nulos de pleno derecho» (art. 6.3 C.c.), y el registrador de la propiedad no puede inscribir una adjudicación obtenida con violación de normas legales imperativas.

R. 27.02.2019 (Harri Egoalde 2, S.A.U., contra Registro de la Propiedad Lepe) (BOE 26.03.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4392.pdf>

Merece la pena detenerse en el párrafo que dedica la Dirección al sistema legal vigente de las ejecuciones de garantías reales tras la declaración de concurso (en los preceptos citados), que sintetiza claramente en cinco reglas:

–«Desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado no pueden iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos.»

–«Desde la declaración de concurso, las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedarán suspendidas.»

–«Los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al procedimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendido el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad; cumplido ese requisito podrá iniciarse la ejecución o alzarse la suspensión.»

–Se podrán iniciar o continuar los procedimientos de ejecución «desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada; o desde que hubiera transcurrido un año a contar desde la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación».

–«La apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso. Las ejecuciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se acumularán al concurso de acreedores como pieza separada. Desde que se produzca la acumulación, la suspensión quedará sin efecto.»

## II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

### ***Herencia: La disposición en favor del cónyuge no puede considerarse revocada por el divorcio posterior***

El causante había fallecido bajo testamento en el que «instituye heredera universal de todos sus bienes a su esposa doña...»; como falleció ya divorciado, los hermanos se adjudican la herencia tras declaración notarial de herederos ab intestato. El registrador objeta que el divorcio no produce legalmente la revocación de las disposiciones testamentarias en favor del cónyuge. La Dirección reitera la doctrina de las R. 26.11.1998 y R. 26.02.2003, en el sentido de que «la revocación de los testamentos abiertos, en Derecho común, no puede tener lugar, sino a través del otorgamiento de un nuevo testamento válido; [...] del hecho de que la disposición testamentaria ahora cuestionada se refiera a la ‘esposa’ y añada su nombre y apellidos no puede concluirse que haya una clara expresión del motivo de la institución, pues bien pudiera interpretarse como un elemento más de identificación de la persona favorecida»; ni puede entenderse que sea la expresión de una causa falsa, que en último término debería tenerse por no escrita (art. 767 C.c.). La Dirección «no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la S. 539/28.09.2018, citada

por la recurrente, y en la S. 531/26.09.2018» (contrarias al mantenimiento de la institución en favor del cónyuge hecha antes del divorcio), pero «respecto del ámbito notarial y registral cabe recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial [...] para privar de efectos a un testamento que no incurra en caducidad ni en vicios sustanciales de forma (cfr. R. 13.09.2001, R. 21.11.2014, R. 02.08.2018 y R. 05.10.2018).

R. 27.02.2019 (Notaria María-Esther Vallejo Vega contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 1) (BOE 26.03.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4393.pdf>

A la vista de las sentencias citadas, parece que el criterio que debe seguirse es el de la presunción de revocación tácita de disposiciones testamentarias en favor del que era cónyuge en el momento de la institución, pero estaba divorciado o separado cuando se abre la sucesión. Así lo ha entendido el art. 422-13 C.c.Cat.: *La institución de heredero, los legados y las demás disposiciones que se hayan ordenado a favor del cónyuge del causante devienen ineficaces si, después de haber sido otorgados, los cónyuges se separan de hecho o legalmente, o se divorcian, o el matrimonio es declarado nulo, así como si en el momento de la muerte hay pendiente una demanda de separación, divorcio o nulidad matrimonial, salvo reconciliación...*; bastaría acreditar el divorcio, separación o nulidad. Pero en el Derecho común, a falta de una ley que declare la ineficacia, será siempre necesaria una declaración judicial.

Según la transcripción parcial que hace el recurrente, la S. 539/28.09.2018 decía: «A diferencia de lo que sucede en otros derechos, no existe en el Código civil una regla de interpretación de la voluntad hipotética del testador medio por la que, basándose en máximas de experiencia, el legislador dé por supuesto que la disposición a favor del cónyuge o su pareja se hace en calidad de tal y mientras lo sea. Sin embargo, de acuerdo con la opinión dominante de la doctrina, esta sala considera que, ante la ausencia de una norma de integración que contemple un caso concreto de imprevisión, debe aplicarse el art. 767.1 C.c., dada la identidad de razón existente entre los denominados casos de imprevisión y el supuesto a que se refiere este precepto, Por ello, cuando en el momento del fallecimiento del testador se haya producido un cambio de circunstancias que dé lugar a la desaparición del motivo determinante por el que el testador hizo una disposición testamentaria, la misma será ineficaz. Conforme al art. 675 CC, la regla esencial en materia de interpretación testamentaria es la averiguación de la voluntad real del testador. Por ello, la literalidad del art. 767.1 CC, que se refiere a la ‘expresión’ del motivo de la institución o del nombramiento de legatario, no impide que sea posible deducir el motivo de la disposición y su carácter determinante con apoyo en el tenor del testamento, en particular por la identificación del favorecido por cierta cualidad, como la de esposo o pareja del testador».

## II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

### ***Extranjeros: Bienes privativos por confesión de un ciudadano ucraniano***

Un ciudadano ucraniano vende una finca que tiene inscrita a su nombre con carácter privativo por confesión de su consorte, de la que actualmente está divorciado. La registradora de-

niega la inscripción porque considera que debe acreditarse, en la forma que señala el art. 36.2 RH, que la legislación y/o jurisprudencia ucraniana admite la confesión de privatividad y que esta implica la posibilidad de actos de disposición. Pero dice la Dirección que, «ciertamente, la aplicación del Derecho extranjero plantea hasta qué punto un reconocimiento de privatividad entre cónyuges al amparo de la ley reguladora de su régimen económico-matrimonial implica necesariamente la inscripción conforme al art. 95 RH, pensado exclusivamente –y con posible extrapolación– para el Derecho español, y especialmente para el art. 1324 C.c.»; pero, practicada como está la inscripción (con confesión de privatividad), se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos (art. 1.3 LH); en cuanto a la posible afección de acreedores o herederos forzosos del confesante, no puede plantearse la hipótesis, «dado que no ha fallecido la exesposa, no constando anotación registral alguna de un eventual acreedor».

R. 27.02.2019 (Notario Francisco-Javier Nogales Castillo contra Registro de la Propiedad de Gijón-3) (BOE 26.03.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4394.pdf>

La Dirección aclara que no es de aplicación el Rto. UE (del Consejo) 1103/24.06.2016, 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, aplicable, conforme a las reglas del art. 70, desde el 29 de enero de 2019, y en cuya cooperación reforzada participa España, siendo de carácter universal (art. 20). Pero, aunque hubiera resultado aplicable, lo que permite el art. 22 Rto. UE es que los cónyuges designen o cambien la ley aplicable a su régimen económico matrimonial entre la ley del Estado de residencia habitual o de nacionalidad de cualquiera de ellos, y en el caso concreto no consta que lo hubieran hecho.

## II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

### ***Prohibición de disponer: Impide la hipoteca cuya ejecución no se condicione a la resolución de la prohibición***

Se trata de una escritura de hipoteca sobre finca registral que consta gravada con una prohibición de disponer (de transmitir por cualquier título) impuesta en la donación por la que adquirió el hipotecante. La registradora suspende la inscripción por entender necesario el consentimiento de los donantes o la estipulación de que la hipoteca no pueda ejecutarse hasta que se haya extinguido la prohibición, Lo confirma la Dirección: repasa su doctrina sobre la configuración registral de las prohibiciones de disponer («desde la clásica R. 20.12.1929 hasta la más reciente R. 02.11.2018»), y resuelve reiterando la doctrina de las R. 18.01.1963, R. 09.06.2012 y R. 17.03.2017, en el sentido de que, a falta del consentimiento de los donantes, «acreedor y deudor habrán de convenir subordinar su ejercicio [de la hipoteca] hasta que el dominio de la finca quede libre de la traba impuesta por la causante, pues, de otra forma, se lograría por vía indirecta burlar la prohibición impuesta».

R. 27.02.2019 (Notario Jesús Ibáñez Calomarde contra Registro de la Propiedad de Gan-  
día-1) (BOE 26.03.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4397.pdf>

## II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

**Herencia: Los herederos de ambos cónyuges pueden prescindir de la liquidación de gananciales**

**Herencia: Legados: Es necesaria la entrega por los herederos**

Se trata de una escritura de aceptación de legado otorgada por la legataria. El registrador señala dos defectos:

–Que no se acredita la liquidación de la sociedad de gananciales del causante y su difunta esposa. La Dirección reitera la doctrina de la R. 01.10.2007, en el sentido de que, «con carácter general, para determinar el haber hereditario es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, ya que sólo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes; pero en el caso en el que concurren todos los herederos a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resulta necesario determinar previamente, mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, qué participación del mismo correspondería a una y otra herencia».

–Que no intervienen en la escritura los herederos de los causantes, para la entrega del legado. La Dirección confirma la necesidad de entrega por los herederos o por el albacea autorizado (arts. 885 C.c. y 81 RH), aunque reconoce la excepción de los casos en que el legatario esté autorizado para ocupar por su propia autoridad la cosa legada o que ya estuviese en posesión del legado antes de la apertura de la sucesión (en este caso se acreditaba la posesión por acta de notoriedad, pero desde una fecha posterior al fallecimiento del causante).

R. 28.02.2019 (Notario Alfonso Fuente Sancho contra Registro de la Propiedad de Tacoron-  
te) (BOE 26.03.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4398.pdf>

## II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

**Obra nueva: Debe declararse sobre la finca para la que se concedió la licencia**

**Propiedad horizontal: Derecho de vuelo: La declaración de nuevos elementos requiere de los demás propietarios si excede de las facultades concedidas**

«Se pretende inscribir una declaración de obra nueva en construcción sobre el terreno sobrante de una propiedad horizontal, anteriormente inscrita, sin segregar previamente el terreno sobre el que se asienta la nueva edificación».

–La registradora señala en primer lugar la falta de identidad de la finca registral sobre la que se declara la obra y la identificada en la licencia municipal. Y la Dirección lo confirma, toda vez que

el Ayuntamiento había concedido licencia para parcelar una finca en dos y para edificar en una de las parcelas resultantes, pero la obra nueva se declara sobre la totalidad de la finca originaria.

–El segundo defecto era «falta de consentimiento de la comunidad de propietarios para la concreción del ejercicio de las facultades reservadas y la modificación de las mismas». La Dirección parte, con las R. 28.03.2008 y R. 29.01.2015, de «que es indudable que el ejercicio del derecho de vuelo constituido comporta necesariamente una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que podrá llevar a término por sí solo el titular de tal derecho si se le atribuye al constituirse éste, sin que sea necesario el concurso del resto de los propietarios del inmueble»; pero «en el presente caso, y dados los términos excesivamente genéricos en que se expresa la cláusula estatutaria inscrita, es necesario el concurso del resto de propietarios del inmueble para ejercitar el derecho, como para reflejar documentalmente las modificaciones que comporta en el título constitutivo el ejercicio de aquel derecho, dado que no se atribuyen a dicho titular las mencionadas facultades».

R. 28.02.2019 (Lojim 2010, S.L., contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 26.03.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4400.pdf>

## II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

**Calificación registral:** La calificación debe contener íntegra motivación

**Recurso gubernativo:** Debe interponerse contra la calificación sustituida, no contra la sustitutoria

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

1. Calificación y recurso.– Reitera la doctrina de varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 09.07.2013, R. 09.07.2015 y R. 10.10.2016), de que la calificación debe contener «una motivación suficiente» de los defectos; pero la tiene, como en el caso concreto, si se expresa el defecto que impide la inscripción, y los fundamentos en los que se apoya su justificación, «que podrán o no ser acertados».

Y reitera también la de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 10.03.2016 y las que allí se citan), en el sentido de que la calificación sustitutoria no es un recurso contra la primera calificación, sino «un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido»; por lo que la primera calificación es la única legalmente recurrible.

2. Régimen económico matrimonial.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.04.2018. Esta vez en la compra por dos cónyuges, de nacionalidad francesa él y española ella, por mitades indivisas, de conformidad con el régimen legal supletorio francés; de manera que la inscripción se practicará a favor de cada cónyuge por su cuota respectiva y con sujeción a su régimen matrimonial de comunidad.

R. 01.03.2019 (Notario Carlos-Luis Herrero Ordóñez contra Registro de la Propiedad de Valladolid-5) (BOE 28.03.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4536.pdf>

## II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

**Rectificación del Registro: Puede rectificarse un título presentado anteriormente, pero no ignorar el tracto con él**

**Recurso gubernativo: Estimación del recurso sin disponer la inscripción del documento**

Se presentan en el Registro: una escritura de partición de 2004, en la que se formaliza la agrupación de dos fincas, se declara una obra nueva y se adjudica la finca a la viuda en usufructo y a tres hijos en nuda propiedad por terceras partes indivisas; y una escritura de 2015, de la misma herencia, en la que las primitivas fincas agrupadas se adjudican a solo dos de aquellos tres hijos. El notario autorizante de la segunda entiende que «no hay ninguna imposibilidad jurídica de adjudicar a ambos hermanos la finca agrupada, resultante de la agrupación de las componentes». Pero, como dice la Dirección, «no se trata simplemente de que las dos fincas objeto de adjudicación en pro indiviso a dos hermanos consten ya previamente agrupadas registralmente, sino que además de agrupadas constan registralmente adjudicadas en forma distinta»; sin embargo, como en la nota de calificación no se indicó claramente la razón de la negativa, la Dirección estima el recurso, «sin que ello signifique, pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado».

R. 01.03.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 11) (BOE 28.03.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4537.pdf>

Desde el punto de vista formal, parece ser que la nota de calificación se refería a la imposibilidad de inscripción debida a la agrupación de las primitivas dos fincas, pero no a su inscripción en favor de titulares distintos del causante; eso es lo que lleva a la Dirección a la conclusión de estimar el recurso a la vez que considera que el documento no es inscribible, con ese razonamiento de que «legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso...»; pero del art. 237 LH parece resultar que sí es ese precisamente el objeto del recurso: *Habiéndose estimado el recurso, el Registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución. El plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria...*

En cuanto al fondo del asunto, parece indudable que si están de acuerdo todos los interesados, pueden realizar entre sí toda clase de negocios sobre las fincas adjudicadas en la herencia y, entre ellos, dejar sin efecto la partición primeramente realizada y realizarla de nuevo en distinta forma; lo que no pueden es ignorarla y actuar como si nunca hubiese existido, máxime cuando las fincas ya no están inscritas a nombre del causante, sino de los herederos en distintas proporciones; lo que no puede anticiparse es el tratamiento fiscal que recibiría esa escritura de rectificación. Llegados a ese punto, el que las fincas se hubiesen agrupado parece el menor de los problemas: en las R. 04.11.2013, R. 10.07.2014, R. 28.05.2015 y R. 13.12.2016 pueden verse casos de inscripción sobre las fincas de resultado de los negocios realizados sobre las de origen, en doctrina que puede extrapolarse a las fincas agrupadas y la resultante de la agrupación.

## II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

***Rectificación del Registro: No puede hacerse por simple pacto o estipulación***

Se trata de una escritura de compraventa en la que las partes consignan como uno de los pactos que la finca tiene una determinada superficie (distinta de la que consta en el Registro) y se corresponde con un plano que se incorpora a la escritura. «La registradora entiende, en su nota de calificación, que dicha estipulación no es inscribible, según el art. 98 LH, lo cual también se desprende de la advertencia de la notaria autorizante de la escritura, relativa a la adaptación futura del Registro a la realidad extrarregistral». Dice la Dirección que «no cabe admitir el argumento de los recurrentes referente a que la rectificación ya ha tenido lugar en expediente de subsanación de discrepancias aprobado por el Catastro (cfr. art. 3.3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario); [...] no resulta solicitada la práctica de ninguna inscripción distinta de la venta, sino que, tal y como advierte la notaria autorizante de la misma, es precisa una adaptación futura del Registro a la realidad extrarregistral que dé cumplimiento a las resoluciones judiciales incorporadas a dicha escritura», y cumpliendo para ello los requisitos hipotecarios y urbanísticos.

R. 01.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcantarilla) (BOE 28.03.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4538.pdf>

## II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

***Rectificación del Registro: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH***

***Rectificación del Registro: Puede hacerse por el art. 199 LH respecto a terrenos destinados a cesión para viales***

***Rectificación del Registro: La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción***

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral». El registrador deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos según informe del Ayuntamiento, y de las alegaciones efectuadas por uno de los propietarios colindantes, que afirma que «desde que se produjo la construcción de los edificios, esa zona, suelo sin edificar, ha sido destinada a aparcamientos y a carretera de acceso de vehículos; La Dirección, en cuanto al dominio público, aun reiterando su doctrina sobre la protección registral que la Ley otorga al dominio público («conforme a los arts. 9 y 199 LH debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público»), dice que «las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación se basan en una supuesta invasión de dominio público, resultando que la Administración Pública no formula oposición alguna a la inscripción pretendida, limitándose a hacer constar la afectación de la finca para ser destinada a viales de carácter público», de manera que «no puede mantenerse la calificación del registrador, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del

bien demanial—». Y en cuanto a la oposición del colindante, también repite que la mera oposición no hace contencioso el expediente (art. 199 LH).

R. 05.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-3) (BOE 28.03.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4540.pdf>

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. Advierte también la Dirección de que, «por no ser objeto de la nota de calificación, no procede aquí entrar en el análisis del procedimiento del art. 199 LH, mediante una simple instancia solicitando la coordinación, especialmente cuando la diferencia de superficie sea superior al 10 %».

#### II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

***Herencia: La formalización puede prescindir de los desheredados, pero debe identificarlos***

El causante dejaba viuda, a la que instituía heredera, y tres nietos, a los que desheredaba junto con los hijos mayores de edad que tuvieran; la viuda se adjudica la herencia en instancia conforme al art. 16 LH. La Dirección reitera (ver R. 25.05.2017) que «no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que derivan la condición de heredera, por mucho que en él se haya ordenado una desheredación y, en consecuencia, produce sus efectos la adjudicación de herencia realizada por esa única heredera en tanto no se haya producido una resolución judicial en virtud de reclamación de quien se considere injustamente desheredado»; pero la desheredación «requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento»; y, como quiera que, según el art. 857 LH, los hijos del desheredado ocupan su lugar y derecho a la legítima, «resultando del testamento del causante que se ha desheredado a los nietos identificados y a los hijos mayores de edad de esos nietos sin nominarlos, no puede más que exigirse su identificación, y, en el caso de que fueran menores —existentes al tiempo del otorgamiento del testamento y vivos a la apertura de la sucesión—, y otros descendientes de los nietos —posteriormente nacidos pero existentes a la apertura de la sucesión—, sería necesaria su intervención; en caso de no existir ninguno de estos, se hace necesaria la manifestación de su inexistencia».

R. 06.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete) (BOE 28.03.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4541.pdf>

#### II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

***Hipoteca: No es inscribible la ejecución seguida contra el titular fallecido de la finca***

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

Ante una ejecución de hipoteca, «la registradora suspende la práctica de la inscripción y cancelación ordenadas, por no considerar posible la continuidad del procedimiento sin la intervención de quienes resulten ser los herederos del deudor hipotecante fallecido, o en su caso, de un administrador de la herencia yacente designado al efecto». La Dirección confirma la calificación registral y reitera su doctrina sobre las exigencias del principio de tracto sucesivo: «Conforme al tenor de dicho auto lo procedente, para salvaguardar los derechos del titular registral y respetar el principio de tracto en los términos antes expuestos, habría sido la interposición de la demanda contra los herederos del titular registral o en su caso contra su herencia yacente. No modifica lo anterior el hecho de que una de las demandadas sea el cónyuge del fallecido, pues lo cierto es que de la documentación presentada no puede deducirse que su intervención lo haya sido también como interesada en su herencia».

R. 06.03.2019 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-20) (BOE 28.03.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4542.pdf>

Sobre demanda a la herencia yacente o a desconocidos herederos del titular registral fallecido hay una abundante doctrina de la Dirección General; puede verse la doctrina general clásica y su matización más moderna, por ejemplo, en R. 14.11.2017; y una clasificación de variantes o casos similares en comentario a la R. 30.11.2017.

## II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

***Principio de tracto sucesivo: La resolución judicial de un contrato no afecta a terceros posteriores que no han sido parte***

***Cancelación: Puede cancelarse la inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo graven***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 31.01.2006, R. 10.12.2015, R. 18.10.2016, R. 08.05.2018 y R. 11.10.2018. En este caso se trata de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara la nulidad del contrato de permuta suscrito entre las partes y se ordena la inscripción del dominio a favor del antiguo propietario permutante, así como la cancelación de las inscripciones posteriores. «El registrador ha accedido a la inscripción del dominio a favor del demandante, en los términos que ordena la sentencia, pero no ha cancelado las tres anotaciones de embargo por no haber sido sus respectivos titulares parte en el correspondiente procedimiento ordinario». La Dirección desestima el recurso.

R. 06.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Coslada) (BOE 28.03.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4543.pdf>

Sobre la cancelación de una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo graven pueden verse múltiples resoluciones (R. 29.12.1999, R. 24.02.2001, R. 02.04.2002, R. 31.01.2006, R. 24.02.2001, R. 18.12.2006, R. 02.06.2008, R. 29.05.2009, R. 18.10.2016, R. 24.10.2016, R. 08.05.2018, R. 11.10.2018); de manera que el que adquiere o readquiere la finca (en este caso, un permutante) lo hace con la carga; es una carga que él no impuso ni consintió, pero el principio de tracto sucesivo funciona para inscribirla, pero no para mantenerla.

**II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)*****Hipoteca: Constitución: Fijación de domicilio para notificaciones***

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario en la que se fija como domicilio de la parte prestataria para requerimientos y notificaciones, a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (art. 682.2 LEC), «la finca que se hipoteca en esta escritura», resultando que son dos las fincas hipotecadas. Por lo que entiende la registradora que debe determinarse cuál de las dos se considera como domicilio. La Dirección reitera (cfr. R. 07.02.2001 y R. 14.01.2008), que «la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del citado procedimiento de ejecución directa o del extrajudicial de ejecución de la hipoteca, producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos –de carácter potestativo–; ahora bien, lo anterior no comporta, al no existir precepto alguno que así lo disponga, la ineficacia de la hipoteca ni constituye obstáculo para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y sobre ejecución extrajudicial»; además, en el caso concreto entiende que «el domicilio fijado es el de la vivienda, especialmente si se tiene en cuenta que la otra finca hipotecada es una plaza de garaje, interpretación que es la más favorable no sólo para el acreedor, sino especialmente para el deudor».

R. 06.03.2019 (Notario Javier Gómez Martínez contra Registro de la Propiedad de Valladolid-6) (BOE 28.03.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4545.pdf>

Téngase en cuenta que la inscripción de la hipoteca con «la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa» requeriría consentimiento de los interesados, según ha declarado la propia Dirección, cuyas razones pueden verse en R. 22.02.2019.

**II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)**

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En el primer caso se solicitaba que se rectificara la cancelación de una inscripción de cancelación: «En caso de que lo que se pretendiese fuese la nulidad de la inscripción de cancelación de otra inscripción de cancelación, debería seguirse el correspondiente procedimiento ante los tribunales y solicitar en el mismo la anotación preventiva de la demanda como medida cautelar». En el segundo, se solicitaba la cancelación de una donación inscrita sobre una finca de resultado de una reparcelación y su sustitución por la donación de la finca de origen, ya que se decía que la reparcelación había sido anulada por sentencia firme (que no se presentaba).

R. 07.03.2019 (Aldama Europea, S.A, contra Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá) (BOE 04.04.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4988.pdf>

R. 07.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elda-2) (BOE 04.04.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4989.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

## II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)

**Obra nueva: Necesidad de licencia de primera ocupación aunque el edificio no sea residencial (Galicia)**

Se declara una obra nueva en Galicia, consistente en edificio para uso hostelero. Aunque no se trate de un edificio residencial, es necesaria la licencia de primera ocupación (arts. 142 L. 2/10.02.2016, del Suelo de Galicia, y 351.1.g D. 143/22.09.2016, su Reglamento, que la exigen, sin distinguir el uso a que se destine la edificación).

R. 07.03.2019 (Adoborlo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Caldas de Reis) (BOE 04.04.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4990.pdf>

La Dirección reitera la competencia de las normas estatales para determinar los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras (y en este sentido el ar. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, exige acreditación de *las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable...*); y la competencia de las Comunidades Autónomas (en este caso, la gallega) para determinar qué clase de actos urbanísticos necesitan licencia previa.

En Cataluña se llegaría a la misma conclusión en aplicación del art. 179.2.e DLeg. 1/26.07.2005, Texto refundido de la Ley de Urbanismo.

## II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)

**Documento judicial: Mandamiento basado en el auto de ejecución de una transacción judicial**

**Documento judicial: Su inscripción requiere firmeza de la resolución**

Consta inscrita en el Registro una permuta de solar por obra futura con condición resolutoria para el caso de incumplimiento, y anotación preventiva de demanda de resolución; en el procedimiento se llegó a una transacción judicial homologada judicialmente que condenaba al pago de determinada cantidad en plazo perentorio y, caso de impago, a la resolución de la permuta; ahora se presenta un mandamiento judicial basado en el auto por el que se despacha ejecución del contenido de la transacción y se ordena que se tenga por resuelto el contrato de permuta y se cancele la inscripción de la permuta y todos los asientos posteriores. La registradora considera necesario un nuevo pronunciamiento judicial respecto del incumplimiento de la transacción judicial (como en el caso de la R. 03.10.2018). Pero dice la Dirección que se trata de «ejecución de una resolución judicial que aprueba y homologa una transacción judicial lograda en el proceso declarativo, que ya directamente contiene una condena (la del pago de cantidad o la resolución), [...] ya existe el previo título judicial en que se declaran incumplidas las obligaciones de la promotora y la resolución es un efecto de la transacción judicial acordada y ahora ejecutada, [...] expresamente se previó que en caso de impago se produciría la resolución», por lo que proceden la cancelaciones ordenadas.

Reiterando la doctrina de muchas otras resoluciones, añade la Dirección que es preciso que la resolución ordenando la cancelación de asientos sea firme y que así conste en el mandamiento, sin perjuicio de que mientras tanto se pueda tomar anotación preventiva de la misma.

R. 08.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-4) (BOE 04.04.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4992.pdf>

Ver art. 545 LEC. En realidad, lo que pedía la registradora era «un nuevo pronunciamiento judicial respecto del incumplimiento de la transacción judicial»; dice la Dirección que la transacción «ya directamente contiene una condena», pero en realidad tiene dos (pago o resolución) y no hay pronunciamiento judicial sobre el impago; y dice también que «ya existe el previo título judicial en que se declaran incumplidas las obligaciones», pero parece que se declaran incumplidas las obligaciones surgidas de la permuta, no las de la transacción.

## II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)

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

Reitera la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 29.09.2009, R. 10.01.2014, R. 10.05.2018, R. 09.07.2018), en el sentido de que la caducidad del asiento de hipoteca tendrá lugar a los veintiún años desde el vencimiento de la obligación garantizada su fecha: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (art. 128 LH) más el año añadido por el art. 82.5 LH. En este caso se trataba de una instancia mediante la cual se solicita, conforme al art. 82.2 LH, la cancelación por caducidad de una hipoteca de máximo en garantía de una cuenta corriente de crédito; se había pactado que la duración del crédito era de diez años (por lo que había vencido), sin ninguna referencia al plazo de duración de la hipoteca; «por tanto, la duración del asiento de hipoteca, a efectos de caducidad, se debe regir por la normativa general

hipotecaria (art. 82.5 LH), que referencia su plazo en 21 años desde el vencimiento final de la obligación garantizada (en estos supuestos no habían transcurrido).

R. 08.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 3) (BOE 04.04.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4993.pdf>

R. 08.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 3) (BOE 04.04.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4994.pdf>

## II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### ***Impuestos: Justificación de la presentación de «plus valía» en el Ayuntamiento de Madrid***

Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en unión del comprobante de la comunicación de dicho título al Ayuntamiento de Madrid a los efectos de levantamiento del cierre registral ordenado en el art. 254 LH. Como afirmó la R. 27.11.2017, «para poder practicar en el Registro de la Propiedad la inscripción correspondiente de cualquier documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana deberá acreditarse previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere el art. 110.6.b RDLeg. 2/05.03.2004, texto refundido de la Ley de Haciendas Locales; como esta figura impositiva depende del criterio de cada ayuntamiento, serán los propios ayuntamientos los que reglamentariamente podrán regular la existencia y las circunstancias –subjetivas y objetivas– determinantes del impuesto en cuestión; y el art. 33 Ordenanza de Madrid (20/12/2001) exige para que el registrador pueda practicar la inscripción del documento, que se presente «la declaración tributaria debidamente sellada en las oficinas municipales»; pero «la Administración Municipal admite como tales las declaraciones tributarias presentadas de acuerdo con las normas de procedimiento administrativo común»; y en el caso concreto «consta el justificante de presentación en el Registro Electrónico del Ministerio de Hacienda, con expresa referencia del destinatario (Ayuntamiento de Madrid)», lo que cumple con uno de los medios admitidos en el art. 16 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

R. 13.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-23) (BOE 09.04.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5284.pdf>

Contrástese con la R. 15.01.2018, en cuyo supuesto se hace la notificación por el notario y la Dirección exige que conste la recepción por el Ayuntamiento.

## II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Impuestos:** Sujeción al de Plus Valía de la disolución de comunidad sobre finca urbana

**Calificación registral:** El Registrador debe calificar si el acto se halla sujeto a Impuestos

**Calificación registral:** Apreciada por el Registrador la sujeción del acto al Impuesto, debe presentarse en la Oficina Liquidadora

**Rectificación del Registro:** El acta del art. 201 LH y el art. 254 LH

«Se discute en el presente expediente si, presentada un acta en la que se concluye un expediente notarial para la rectificación de la descripción de una finca tramitado conforme a lo dispuesto en el art. 201 LH, debe suspenderse la calificación registral hasta que quede acreditada la oportuna liquidación, no sujeción o exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados» (según el art. 254 LH, «la falta de acreditación de la liquidación fiscal de los impuestos relacionados supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y por tanto la suspensión de la calificación del documento»). La Dirección reitera su doctrina sobre la obligación del registrador de decidir si el acto que se ha de inscribir se halla sujeto o no a impuestos (ver, por ejemplo, R. 12.06.2017 y R. 20.10.2017) y, cómo en caso afirmativo, «habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto»; por lo que desestima el recurso. Sobre el trato fiscal del acta del art. 201 LH, y aun partiendo de «la incompetencia de esta Dirección General para determinar el tratamiento tributario de dichas actas», expresa sin embargo, la opinión de que «estaría no sujeto, salvo que pusiera de manifiesto la adquisición de una finca colindante».

R. 13.03.2019 (Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro de la Propiedad de Teguiuse) (BOE 09.04.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5285.pdf>

La Dirección señala la diferencia con el caso de la R. 12.09.2016, que trató el mismo problema, pero con relación a una instancia de solicitud de inicio del procedimiento registral del art. 199 LH, «mientras que en el presente caso se trata de un acta notarial que pone fin al procedimiento del art. 201 LH».

## II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Urbanismo:** La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística

**Comunidad:** La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 02.11.2018). Esta vez, en el caso de «una escritura de venta de una finca rústica [en la que existe una casa cortijo] situada en un municipio de Andalucía a favor de dos personas de nacionalidad sueca que la adquieren por mitad y en pro indiviso». El registrador entiende que la compra pro indiviso es «un acto asimilable a una parcelación urbanística, necesitada de licencia urba-

nística». La Dirección repasa la normativa aplicable al caso y las resoluciones sobre la materia, y concluye, en resumen de su anterior doctrina, que los «actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional [...] se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –art. 78 RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...), en relación con el art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos; mas, en otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el art. 79 RD. 1093/1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto» (comunicación por el registrador al Ayuntamiento con solicitud del acuerdo que corresponda, y actuación en consecuencia). En el caso de la mera transmisión de una finca a dos compradores por mitad y pro indiviso (mediante una compraventa simultánea y no sucesiva), o de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable». En el caso concreto no encuentra «indicio alguno relativo a las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualquier otra, de la que pueda extraerse la sospecha de una posible parcelación».

R. 13.03.2019 (Notario Jorge Díaz Cadórniga contra Registro de la Propiedad de Gérgal) (BOE 09.04.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5286.pdf>

Sobre esta materia pueden verse las resoluciones que cita la Dirección: R. 10.09.2015, R. 12.07.2016, R. 06.09.2017, R. 06.12.2017, R. 12.12.2017 y R. 22.03.2018. En esta de 2019 se valora especialmente «el hecho de que los compradores, de la misma nacionalidad y domicilio, compran simultáneamente en un mismo negocio jurídico, interviniendo representados por la misma apoderada en virtud de un mismo poder, lo que avalaría la afirmación del recurrente de tratarse de una pareja, situación poco acorde con la eventual atribución a cada uno de los compradores de un uso individualizado de una parte diferenciada del inmueble».

## II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Principio de tracto sucesivo:** No puede inscribirse la rectificación otorgada por persona distinta del titular registral

**Propiedad horizontal:** La concreción de superficie a una cuota necesita consentimiento de los demás comuneros

**Propiedad horizontal: La cuota de local con concreción de superficie debe describir esta**

En escritura de 2018 se rectifica otra de 2000, en el sentido de que la finca sobre la que se transmitió un 0,50 % no era la que se dijo en un principio, sino otra distinta, y se concreta la superficie la plaza de garaje y al trastero que lleva aneja la cuota transmitida. El registrador señala varios defectos que son objeto de recurso (aunque bastaba con el primero para no tener que entrar en los otros dos).

–La sociedad vendedora ya no es titular de ninguna participación indivisa sobre la finca sobre la que se pretende la nueva inscripción. Defecto que confirma la Dirección «(vid. arts. 20, 40 y 82 LH)».

–«Necesidad del consentimiento unánime del resto de los comuneros para concretar la superficie asignada a la plaza de garaje y al trastero correspondientes a la cuota indivisa transmitida, y a la determinación de los restantes elementos descriptivos referidos en la nota de calificación». Dice la Dirección que en este caso las cuotas transmitidas constan inscritas sin delimitación del espacio físico sobre el que se proyecta el derecho de uso exclusivo, por lo que el título presentado, al contener esa delimitación, «implica una alteración del régimen de comunidad, lo que exige el consentimiento de todos los restantes copropietarios del local (vid. R. 06.09.2002 y R. 13.10.2009)».

–La inscripción del derecho de uso sobre una zona determinada exige, conforme al art. 53.b RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...), *fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes*; lo que no se cumple en este caso, ni puede entenderse cumplido por la aportación de un plano del garaje.

R. 13.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 09.04.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5287.pdf>

La Dirección no cuestiona la posibilidad de subsanar una escritura de compraventa, aun modificando el objeto transmitido; pero ahora señala circunstancias como que la subsanación se produce más de ocho años después o que la finca consta ya transmitida e inscrita a favor de terceros, invoca las R. 17.11.1995 y R. 30.05.2014, llama a «ciertas cautelas (para prevenir simulaciones o fraudes)», y dice que «no puede dejarse sin efecto la transmisión operada como si se tratara de un mero error del título o de la inscripción, cuando no se trata de ni uno ni de otro caso, sino de un error de consentimiento, referido en este caso al objeto, de los otorgantes». Pero no cabe olvidar que, aun así, el error de consentimiento vicia el contrato primitivo y la segunda escritura lo que hace es subsanar ese vicio.

## II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### **Extranjeros: Herencia de un ciudadano sueco con institución similar a la sustitución fideicomisaria de residuo**

Se trata de una escritura de liquidación de sociedad conyugal y adjudicación de herencia de un nacional sueco fallecido antes de la vigencia del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento

Europeo de Sucesiones, (17.08.2015) y del Rto. UE 1103/24.04.2016, del Consejo, 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, (29.01.2019), por lo que es aplicable el art. 9.8 C.c., que conduce a la ley nacional del causante. Con estas premisas, la Dirección analiza tres defectos señalados por la registradora:

—«No se aporta el título de la sucesión hereditaria, es decir, la presunta declaración de herederos abintestato, el certificado de defunción y el certificado de últimas voluntades (o acreditación, en su caso, de que no existe dicha obligación», con documentos traducidos y apostillados (al no ser Suecia parte de Convenio 17 –de Atenas– de la Comisión Internacional del Estado Civil). La Dirección confirma el defecto, porque el certificado de defunción no está apostillado, ni se acompaña el del Registro de Últimas Voluntades ni expresión de su inexistencia en Suecia; y, aunque el título sucesorio es la declaración de herederos que hace un notario sueco, la traducción del texto es parcial y no cumple con la disp. adic. 16 L. 2/25.03.2014, de la Acción y del Servicio Exterior del Estado; en cambio, la nacionalidad sueca no necesita prueba, puesto que ya resulta del Registro.

—«No se ha probado el Derecho sueco». La Dirección estima que sí se ha hecho, en cuanto de la lectura del documento resulta que el notario lo da por probado por referencia al juicio de ley de notario sueco, lo que cumple con los supuestos que contempla el art. 36 RH (aunque «hubiera sido deseable, en correcta técnica, que el notario autorizante realizara un juicio expreso en el cuerpo de la escritura, sobre la prueba de la ley aplicable a la sucesión»).

—No se aclara una cláusula testamentaria que dispone la adjudicación a la viuda de los bienes del difunto «sin que pueda modificar por testamento su destino» (pero con plena disposición ínter vivos, según el notario sueco), que parece similar a la española sustitución fideicomisaria de residuo. El notario español podrá hacer la «adecuación» o el registrador la «adaptación» a la institución equivalente y que persiga finalidades e intereses similares (arts. 57 y 61 L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil); pero, como en ambos casos los interesados pueden impugnar ante la jurisdicción civil, será necesaria la notificación por estos funcionarios a los interesados, para lo cual «será necesaria la correcta identificación de los hijos interesados (arts. 59 L. 20/2015, 9 LH y 51 y 82 RH –designación nominativa–) precisando su notificación a efectos de la constancia de que no hay oposición a los efectos del instituto adaptado».

R. 14.03.2019 (Notario Juan-Carlos Villamuza Rodríguez contra Registro de la Propiedad de Sahagún) (BOE 09.04.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5288.pdf>

La notificación notarial o registral de la «adecuación» o «adaptación» no parece que tenga que ser previa, sino posterior a la decisión del notario o registrador (la Ley habla de impugnación, no de oposición); la escritura que la contenga podrá otorgarse e inscribirse, y si no la contiene podrá inscribirse con adaptación por el registrador; la impugnación tendrá que dirigirse contra el beneficiario (en este caso el cónyuge sustituido de residuo).

Téngase en cuenta que, como advierte la Dirección, cuando sea de aplicación el Rto. UE 1191/06.07.2016 (en general, a partir de 16.02.2019), el certificado de defunción procedente de un estado miembro no necesita ser traducido ni apostillado si va acompañado del impreso estándar multilingüe (arts. 2 y 7).

## II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### ***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la rectificación otorgada por persona distinta del titular registral***

Se trata de una escritura de 1969, de rectificación del error padecido en otra de división horizontal de 1967, al asignar a un elemento el anejo 25 y a otro el 3, cuando lo correcto era al revés; la rectificación se autorizó en la junta de propietarios por unanimidad de todos los titulares; en su día se inscribió la rectificación respecto al primero de los elementos privativos, pero no del segundo; posteriormente los dos elementos en cuestión se transmitieron a terceros titulares; se pretende ahora inscribir la rectificación sobre el segundo de los elementos privativos afectados. «La registradora objeta que no se identifica de manera fehaciente a los asistentes a la junta de propietarios para poder comprobar que consta el acuerdo unánime de todos los titulares registrales actuales propietarios y sus cónyuges para proceder a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal». La Dirección desestima el recurso centrándose el titular actual de la finca cuya rectificación se pretende; en resumen: «la rectificación es pretendida por la titular registral de una de las fincas, no así por el de la finca cuyo anejo inseparable e indivisible ha de ser sustituido, siendo su consentimiento expreso requisito esencial e imprescindible para poder practicar la rectificación ya sea por la vía de la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, ya por la de la rectificación del error de concepto, ya por la de la doble inmatriculación»; en cuanto a la modificación del título constitutivo, entiende que se trata de una de aquellas «en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho», frente a aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad.

R. 14.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 09.04.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5289.pdf>

## II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

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

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

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

Reitera sobre los puntos indicados la doctrina de varias anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 29.07.2010; cita también las R. 25.11.2016, R. 06.11.2017 y R. 11.12.2017) sobre el interés necesario para la consulta del Registro de la Propiedad. «Se debate en este recurso si el recurrente tiene interés legítimo, directo y conocido para solicitar una certificación literal y total del historial de una finca. [...] Se deniega la certificación por ‘no ser ni haber sido el peticionario titular registral de derecho alguno inscrito o anotado sobre la citada finca, ni acreditar ser

causahabiente de alguno de los titulares registrales, por lo que no se acredita el interés legítimo para solicitar certificación literal de la totalidad de los asientos de la finca vigentes y no vigentes; todo ello sin perjuicio de la posibilidad del peticionario de solicitar certificación en el seno del procedimiento que se pretende entablar'. La cuestión se centra especialmente en la certificación de asientos que ya no están vigentes; esa posibilidad se recoge en el art. 234 LH, «pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso que respecto de los asientos vigentes»; por lo que se confirma la denegación registral.

R. 14.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria) (BOE 09.04.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5290.pdf>

## II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### **Concurso de acreedores: Suspensión de ejecuciones separadas con la declaración de concurso**

Se trata de un testimonio de auto de adjudicación en ejecución de títulos no judiciales. El registrador «suspende la inscripción por corresponder al Juzgado Mercantil iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía, al estar en concurso el deudor». La Dirección vuelve sobre las «reglas» de las ejecuciones de garantías reales tras la declaración de concurso (ver R. 27.02.2019 y su comentario); especialmente sobre las actuales redacciones de los arts. 568.2 LEC (con la suspensión de la ejecución cuando conste en el procedimiento la declaración del concurso) y 56.2 L. 22/09.07.2003, Concursal (sobre la misma suspensión). En el caso concreto se confirma la calificación registral, toda vez que el decreto del letrado de la Administración de Justicia por el que se adjudica la finca al ejecutante se dictó días después de que el Registro notificara a su Juzgado la anotación del concurso. «El recurrente entiende que se había celebrado la subasta el día ... [antes de aquella notificación], momento en el que debe entenderse cumplida la teoría del título y el modo y que no debe el ejecutante sufrir las consecuencias del retraso en la expedición del decreto de adjudicación; pero lo cierto es que el Tribunal Supremo sitúa en las ejecuciones judiciales el cumplimiento de la teoría del título y el modo en la plena aprobación judicial del resultado de la subasta, que tiene lugar existiendo título (aprobación del remate) y modo (adjudicación al rematante)».

R. 15.03.2019 (Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, S.C.C. contra Registro de la Propiedad de Mérida-1) (BOE 09.04.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5291.pdf>

Ver en el mismo sentido, aunque con razonamientos ligeramente diferentes, las R. 10.01.2017 y R. 27.02.2019; en el comentario de esta última se recogen las «reglas las ejecuciones de garantías reales tras la declaración de concurso».

## II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

***Recurso gubernativo:*** El plazo de interposición se prorroga al día siguiente cuando el del vencimiento es inhábil

***Anotación preventiva de embargo:*** La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

1. Recurso gubernativo.– Según el art. 327 LH y su remisión a las oficinas señaladas en la legislación de procedimiento administrativo (actual art. 16 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), es correcto el recurso que se presentó en la Oficina Central de Atención al Ciudadano y Registro General de Ministerio de Justicia un sábado, día final del plazo, y no quedó registrado hasta el lunes siguiente, dado que el sábado es inhábil y el plazo quedó prorrogado hasta el lunes.

2. Anotación preventiva de embargo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.07.2017, R. 02.10.2017, R. 23.04.2018, R. 27.06.2018, R. 19.09.2018). Se confirma la negativa del registrador a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo caducada.

R. 15.03.2019 (Transportes Alburquerque, S.L., contra Registro de la Propiedad de Orgaz) (BOE 09.04.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5292.pdf>

Sobre los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse R. 09.04.2018 (Consulta vinculante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles) (BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario.

## II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

***Anotación preventiva de embargo:*** Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.11.2014, R. 19.11.2015, R. 10.10.2017, R. 05.02.2018, R. 24.04.2018 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH).

R. 18.03.2019 (Inkoa Sistemas, S.L., contra Registro de la Propiedad de La Unión - 2) (BOE 09.04.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5293.pdf>

La doctrina sobre denegación de la anotación de demanda no dirigida contra el titular registral o de la anotación de embargo no dirigido contra él se repite con frecuencia en la

jurisprudencia registral; pueden verse, por ejemplo, las R. 23.08.1983 o R. 07.06.2003 y, en esta edición, desde la R. 23.09.2010; ver especialmente el comentario a esta última. 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.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Documento judicial: Tras la sentencia de condena a otorgar una escritura, no puede ordenarse la inscripción dando por emitida la declaración de voluntad**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 03.06.2010, y varias otras posteriores, sobre el art. 708 LEC. En este caso la sentencia cuyo testimonio se presentaba condenaba a la demandada a otorgar nuevo instrumento público por el que la demandante recuperaría el dominio de determinadas fincas y participaciones de otras, previo reintegro del precio recibido; la Dirección no solo considera necesaria la escritura pública («la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura compareciendo ante el notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado»), sino también «el reintegro del precio pagado en su día, no siendo suficiente el mero ofrecimiento de pago o el cumplimiento alternativo vía compensación, que deberá ser objeto de aprobación judicial».

R. 18.03.2019 (Belenguerón, S.L., contra Registro de la Propiedad de Chiva-1) (BOE 09.04.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5294.pdf>

## II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Compraventa: Posibilidad de renuncia al certificado de eficiencia energética**

Se vende por una copropietaria su mitad indivisa de dos viviendas al otro copropietario, que exonera a la parte transmitente de la obligación legal de poner a disposición de la parte adquirente del certificado de eficiencia energética (RD. 235/05.04.2013, procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios). La Dirección, interpretando el Real Decreto a la luz de la Dir. UE 31/19.05.2010, entiende que «en el presente supuesto, en que no se trata de una venta a consumidor es evidente que se puede renunciar a dicha exigencia, máxime si se tiene en cuenta que el comprador ya era copropietario de la mitad indivisa del inmueble objeto de la compraventa»; la renuncia al certificado entra en el ámbito del art. 6 C.c., al no contrariar el interés ni el orden público ni perjudicar a terceros («el tercero que pueda surgir a la relación jurídica, por ejemplo, un arrendatario o usuario futuro, por la renuncia que en su día se hizo por otro usuario anterior, no pierde su derecho y puede exigir la entrega del citado certificado con la información de eficiencia energética referida»).

R. 20.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gérgal) (BOE 09.04.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5295.pdf>

Obsérvese que la Dirección no se limita a entender que el certificado era innecesario en la venta entre dos copropietarios, sino que sienta la afirmación general de que es renunciabile en cualquier venta que no sea a un consumidor.

## II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

***Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH***

***Rectificación del Registro: Denegación del expediente del art. 199 LH sobre terrenos destinados a cesión para viales***

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. El registrador deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, existiendo oposición expresa por parte del Ayuntamiento manifestada en el curso del procedimiento previsto en el art. 199.2 LH, basada en el hecho de que según las coordenadas georreferenciadas de la parcela que se presentan, esta ocuparía suelos calificados como viario en el Plan General de Ordenación Urbana». La Dirección reitera su doctrina sobre el expediente registral del art. 199 LH y la protección registral que la Ley otorga al dominio público; reconoce, con la R. 31.05.2017, que «la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos», pero estima que, «en el concreto supuesto de este expediente, resultan justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica; oposición que, no obstante la parquedad de los términos en que se pronuncia, es terminante, poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, [...] sin que se pueda compartir el argumento del recurrente de que el registrador, a través de los medios de que dispone, debería comprobar la efectiva aprobación administrativa del proyecto de equidistribución, pues puede darse la circunstancia de concurrir ésta y no haber tenido el correspondiente reflejo registral; [...] sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada».

R. 20.03.2019 (Stance Promociones, S.A., contra Registro de la Propiedad de Estepona-2) (BOE 09.04.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5296.pdf>

Contrástese con la R. 05.03.2019.

## II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

### ***Menores e incapacitados: Hay contraposición de intereses entre la madre y las hijas en la liquidación de gananciales y usufructo viudal***

Se trata de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y manifestación y adjudicación de herencia, en la que unas hijas herederas incapacitadas son representadas por su madre, participe en los gananciales y usufructuaria en la herencia. El registrador señala como defecto que, «tanto en la liquidación de gananciales como en las operaciones particionales realizadas, se procede a la adjudicación en pleno dominio de bienes concretos, sin que dichas adjudicaciones se ajusten a las disposiciones testamentarias del causante, surgiendo por ello un conflicto de intereses entre la madre y las hijas incapacitadas por ella representadas, por lo que será necesario el nombramiento de un defensor judicial». La Dirección confirma la calificación, recordando que en anteriores resoluciones, en materia de conflicto de intereses, «ha atendido a diversos elementos de carácter objetivo, que en general apuntan a la inexistencia de automatismo en las diversas fases de la adjudicación hereditaria, es decir en la confección del inventario, en la liquidación de las cargas y en la adjudicación de los bienes. [...] Alega el recurrente que las adjudicaciones de los bienes se han hecho atendiendo a las necesidades de las incapacitadas y que por ello no existe conflicto de intereses; pues bien, precisamente la apreciación de las necesidades y protección de las incapacitadas corresponden al juez, que, a través de la figura del defensor judicial y la aprobación judicial en su caso, determinará lo que proceda en aras a la mejor atención de las mismas. También alega el recurrente que el juicio de suficiencia notarial basta para acreditar la inexistencia de oposición de intereses; pero tanto el art. 98 L. 24/27.12.2001 como el art. 166 RN se refieren a los datos identificativos del documento auténtico y la valoración de la suficiencia de las facultades representativas de la representación acreditada; «el conflicto de intereses puede ser salvado en la representación voluntaria, pero tratándose en este caso de una representación legal y siendo que las representadas son personas con capacidad modificada judicialmente, solo correspondería salvar este conflicto de intereses, en su caso, a la autoridad judicial».

R. 21.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 2) (BOE 09.04.2019). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5298.pdf>

## II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso constaba inscrita la segregación y expropiación de una parte de la finca, y el recurrente sostenía que se había expropiado la finca entera. Dice la Dirección que «el asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3 LH) y la rectificación del error alegado deberá realizarse conforme el procedimiento del art. 40 LH».

R. 21.03.2019 (Fomento de Inversiones 2005, S.L., y Goizueta 15 Construcciones, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-13) (BOE 09.04.2019). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5299.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

## II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**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 que no constituyen vivienda habitual.

R. 22.03.2019 (Banco Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 09.04.2019). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5301.pdf>

Ver el texto de los dos artículos aplicados, y las resoluciones que han coincidido en esta doctrina en comentarios a la R. 20.09.2017. Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje sube al 70 %.

## II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Anotación preventiva de embargo: Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral**

**Anotación preventiva de embargo: Embargo de bienes gananciales después de disuelta la comunidad**

**Bienes gananciales: Por deudas de un cónyuge no pueden embargarse los bienes adjudicados al otro**

**Bienes gananciales: Disuelta la sociedad de gananciales, el embargo requiere demandar a ambos cónyuges o sus herederos**

**Bienes gananciales: No puede anotarse el embargo de una finca ganancial sin notificar al cónyuge del demandado**

**Bienes gananciales: Después de la liquidación, los bienes gananciales pueden embargarse por deudas gananciales**

En procedimiento de ejecución de títulos judiciales se ordena tomar anotación preventiva de embargo sobre varias fincas. Y la Dirección confirma la denegación que decide el registrador:

–Unas están inscritas a favor de la esposa del demandado con carácter privativo, en virtud de adjudicación en liquidación de gananciales: el registrador deniega la anotación por «aparecer inscritas a favor de personas distintas al demandado»; y, efectivamente, así resulta del art. 20 LH; y, según ha interpretado la Dirección del art. 144.2 RH, «para que se proceda a la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre del cónyuge no deudor, es preciso que sea ganancial la deuda contraída por el cónyuge deudor bajo la vigencia del régimen económico-matrimonial de sociedad de gananciales, y así sea declarado en juicio declarativo previo entablado contra ambos cónyuges».

–Otra está inscrita en favor del demandado con carácter ganancial (no se había inscrito la liquidación de la sociedad conyugal): «Para que resulte anotable un embargo sobre un bien inscrito con carácter ganancial, es imprescindible que la demanda se haya dirigido contra ambos esposos, o que, habiéndose demandado sólo al que contrajo la deuda, se dé traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución al cónyuge no demandado» (art. 144.1 RH y 541.1 LEC).

R. 22.03.2019 (Inkoa Sistemas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Murcia-3) (BOE 09.04.2019). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5302.pdf>

1. El principio de tracto sucesivo.– La doctrina sobre denegación de la anotación de demanda no dirigida contra el titular registral o de la anotación de embargo no dirigido contra él se repite con frecuencia en la jurisprudencia registral; pueden verse, por ejemplo, las R. 23.08.1983 o R. 07.06.2003 y, en esta edición, desde la R. 23.09.2010; ver especialmente el comentario a esta última. Sobre calificación negativa de documentos judiciales puede verse un resumen de la doctrina de la Dirección en comentario a la R. 08.09.2017.

2. Embargo de bienes gananciales y ex gananciales.– Sobre esta materia puede hacerse la siguiente recapitulación, tomada de comentarios a la R. 03.06.1991 (salvo el más moderno régimen de bienes de extranjeros).

En el embargo de bienes gananciales o ex-gananciales por deudas de un solo cónyuge cabe distinguir dos casos:

–Que el embargo se haya acordado una vez disuelta la sociedad de gananciales. Las R. 18.09.1987, R. 29.05.1989 y RR. 03 y 04.06.1991 habían declarado que, disuelta y liquidada la sociedad de gananciales y adjudicadas determinadas fincas a uno de los cónyuges, no puede anotarse el embargo acordado, con posterioridad a la inscripción de aquella adjudicación, en juicio ejecutivo entablado sólo contra el otro cónyuge; lo impiden el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) y, en especial, el art. 38.3 LH (sobreseimiento de procedimientos de apremio dirigidos contra bienes inscritos a nombre de persona distinta del demandado) y 140.1 RH (denegación o suspensión de la anotación en el mismo caso).

O sea, que procede denegar la anotación si al acordarse el embargo la sociedad de gananciales estaba disuelta y el bien constaba inscrito como privativo del otro cónyuge.

Cierto que los bienes inscritos como privativos como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales pueden responder de las deudas comunes, y aun de las del otro cónyuge, en los casos de los arts. 1401 y 1402 C.c.; ver, entre otras, S. 20.03.1989 y S. 25.01.1989, en el sentido de que la disolución de la sociedad de gananciales en capi-

tulaciones matrimoniales no perjudica los derechos adquiridos por terceros. Y ver sobre todo cómo el art. 1401 C.c., sobre *las deudas de la sociedad*, dice que *los acreedores conservarán sus créditos contra el cónyuge deudor*; es decir, que el cónyuge que contrajo la deuda, responderá siempre, con todos sus bienes, gananciales o privativos, a pesar de la liquidación de la sociedad. Mientras que *el cónyuge no deudor responderá con los bienes que le hayan sido adjudicados, si se hubiere formulado debidamente inventario judicial o extrajudicial*, o sea que responde sólo con los gananciales adjudicados, no con los privativos, pero sólo cuando la deuda haya sido calificada de ganancial; lo que ocurre es que el Registrador no puede declarar ese carácter ganancial de deuda y, por tanto, esa responsabilidad de los gananciales adjudicados, sino que será necesaria una decisión judicial; ante la eventualidad de esa posible declaración, lo que puede hacer el Registrador es inclinarse hacia la apreciación de la falta como subsanable, posibilitando con ello una anotación preventiva de suspensión que asegure un rango a la anotación de embargo futura o, antes, a la anotación preventiva de la demanda contra el cónyuge no deudor. Al margen de estas consideraciones, se evidencia una vez más la conveniencia, tantas veces olvidada, de dirigir la demanda contra ambos cónyuges cuando se persigue una deuda de la que han de responder los bienes gananciales.

—Que el embargo se haya acordado durante la vigencia de la sociedad y se haya notificado al cónyuge no demandado. La solución es totalmente distinta: como indican las R. 24.09.1987, R. 18.03.1988 y R. 25.03.1988, el embargo de un bien ganancial por deudas de uno de los cónyuges es posible conforme al art. 1373 C.c.; y el modo de liberar del embargo bienes concretos es pedir al Juez la sustitución de los bienes comunes por la parte del cónyuge deudor en la sociedad, pero no precipitar la disolución adjudicando los bienes al cónyuge no deudor; de manera que, conforme al art. 405 C.c., el embargo conserva su fuerza no obstante la división, sin que el cónyuge del deudor pueda alegar ignorancia cuando consta que se le había notificado el embargo. Registralmente el embargo es posible y compatible con el tracto, puesto que se decretó por la autoridad judicial en un momento en que el cónyuge no deudor había de soportarlo. Y el momento relevante para el ejercicio por los acreedores de la facultad de embargo de gananciales del art. 1373 C.c. es el del acceso al Registro Civil de las capitulaciones matrimoniales pactando la separación de bienes, y el Registrador de la Propiedad ha de anotar el embargo si no le consta haberse practicado la correspondiente indicación en aquél (ver R. 24.09.1987, R. 18.03.1988 y R. 25.03.1988).

—Bienes de extranjeros. El art. 144.6 RH (introducido por la disp. final 4 L. 13/26.12.2012, de lucha contra el empleo irregular y el fraude a la Seguridad Social) dice: *Cuando se trate de bienes inscritos conforme al artículo 92 de este Reglamento, a favor de adquirente o adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, con sujeción a su régimen matrimonial, se haya o no indicado dicho régimen, el embargo será anotable sobre el bien o participación indivisa del mismo inscrita en tal modo, siempre que conste que la demanda o el apremio han sido dirigidos contra los dos cónyuges, o que estando demandado o apremiado uno de los cónyuges ha sido notificado al otro el embargo*. El art. 92 RH admite la posibilidad de inscripción a favor de cónyuges extranjeros *con sujeción a su régimen matrimonial, con indicación de éste, si constare*; o sea, aunque el régimen matrimonial no conste (se aplaza la justificación al momento de la disposición del bien, porque si en ese momento concurren los dos cónyuges, ya importa poco cuál era el régimen, y se habrá ahorrado una engorrosa prueba); pero si el régimen *constare* y se

hubiera consignado en la inscripción, no parece que deba aplicarse aquella regla 6 del art. 144 RH, sino que habrá que proceder según sea el régimen que conste.

## II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

### ***Propiedad horizontal: Modificación: El cambio de local a vivienda puede hacerse sin licencia con los requisitos de la obra antigua***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 31.08.2017. En este caso se hacía la declaración del cambio en una escritura y se acreditaba la antigüedad por certificación catastral descriptiva y gráfica.

R. 27.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martorell-1) (BOE 16.04.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5782.pdf>

## II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

### ***Recurso gubernativo: Es correcto el presentado dentro de plazo en la Oficina de Correos Donación: No es inscribible la donación que no produce transmisión de presente sino en el momento de la muerte***

1. Recurso gubernativo.– El recurso no está presentado fuera de plazo si se interpuso dentro de él mediante presentación del escrito de impugnación en determinada Oficina de Correos; el art. 327.3 LH permite su presentación en los registros y oficinas previstos en la legislación de procedimiento administrativo, que hoy hay que referir al art. 16.4.b L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Donación mortis causa.– Dos cónyuges, propietarios de una finca con carácter ganancial, la donan a una hija reservándose el usufructo simultáneo y sucesivo, con prohibición de disponer y con pacto de reversión en favor de los donantes para cualquier caso y circunstancia. El registrador entiende que, al no adquirir la donataria derecho alguno en vida de los donantes, se trata realmente de una donación mortis causa, que debe hacerse según las normas de la sucesión testamentaria. Así lo entiende también la Dirección, que cita la S. 24.02.1986 («lo que caracteriza definitivamente las donaciones con finalidad mortis causa es la permanencia en el dominio y libre disposición del donante de la cosa donada y su falta de intención de perderla en caso de vivir, determinando que el donante no transfiere de presente la propiedad de la cosa donada») y concluye que, al no haber transmisión en la donación mortis causa, no hay tampoco acto alguno inscribible.

R. 27.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 16.04.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5783.pdf>

## II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

**Hipoteca:** Hipoteca unilateral: El requerimiento a la Administración para cancelación unilateral se hace según el procedimiento administrativo

**Hipoteca:** Hipoteca unilateral: La aceptación que enerva la cancelación unilateral debe constar por nota marginal

Para cancelar una hipoteca unilateral en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social se requirió a esta de aceptación en el plazo de dos meses, con advertencia de cancelación por falta de aceptación en los términos de los arts. 141 LH y 237 RH; el requerimiento o notificación se hizo por medio de escrito presentado en el registro de entrada de la Tesorería. La Dirección, aun reconociendo que aquellos preceptos, «tal como son interpretados por la doctrina y jurisprudencia», exigen forma notarial o judicial para el requerimiento, añade que el requerimiento o comunicación a una administración pública se rige por la legislación de procedimiento administrativo; y el art. 66 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, permite a los ciudadanos presentar instancias en las oficinas de registro de cualquier Administración (y en el mismo sentido el art. 38.4 L. 30/1992, vigente en el momento de los hechos), e incluso impone la comunicación por medios electrónicos cuando se trate de personas jurídicas; también debe tenerse en cuenta que el art. 206 RN no admite la realización de requerimientos notariales a autoridades públicas, judiciales, administrativas y funcionarios. También alegaba el registrador que la Tesorería había podido tener actuaciones en el procedimiento concursal que implicaran aceptación tácita; pero dice la Dirección que el art. 141 LH exige que la aceptación se haga constar en el Registro por nota marginal, y si esta no consta, el hipotecante podrá cancelar «con independencia de que en la realidad extrarregistral se haya producido la aceptación expresa o tácita de la hipoteca».

R. 27.03.2019 (Hermanos Ventura, S.L., contra Registro de la Propiedad de Nules-2) (BOE 16.04.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5784.pdf>

La propia Dirección hace el siguiente esquema en cuanto a la forma del requerimiento: «a) con carácter general, si el acreedor hipotecario en una hipoteca unilateral es una persona privada, el requerimiento a que se refiere el art. 141.2 LH habrá de realizarse por medio de requerimiento notarial o judicial, y b) si el acreedor fuera una Administración Pública, dicho requerimiento debió acomodarse al art. 38.4 L. 30/1992, del mismo modo que en la actualidad se debe ajustar a lo previsto en la L 39/2015 (de modo que si el hipotecante es una persona jurídica, deberá realizarse necesariamente por medio de comunicación firmada electrónicamente y presentada en el Registro electrónico de dicha administración, y si es una persona física, podrá optar por esa forma electrónica o por la presencial)».

## II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

**Rectificación del Registro:** Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. El registrador deniega la inscripción solicitada alegando dudas de identidad considerando la circunstancia de haberse inscrito anteriormente sobre la finca un exceso de cabida». La Dirección reitera una vez más su doctrina sobre el exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral (que no puede encubrir una inmatriculación), sobre el juicio de identidad de la finca por parte del registrador (que «no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados»), y sobre las posibles dudas del registrador en cuanto a la identidad de la finca («para denegar la inscripción de una representación gráfica se precisa que las dudas se refieran a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria»; y concluye que «ninguna de estas circunstancias se justifica en la nota de calificación, en la que tampoco se identifican las fincas o titulares que eventualmente pudieran resultar perjudicados por la rectificación superficial pretendida»; por lo que estima el recurso.

R. 27.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 16.04.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5785.pdf>

Cita la Dirección los arts. 199 y 201 LH y R. 22.04.2016, R. 08.06.2016 y R. 10.10.2016. La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018.

## II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

**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 que no constituyen vivienda habitual.

R. 28.03.2019 (Banco Caixa Geral, S.A., contra Registro de la Propiedad de San Javier - 2) (BOE 16.04.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5786.pdf>

Ver el texto de los dos artículos aplicados, y las resoluciones que han coincidido en esta doctrina en comentarios a la R. 20.09.2017. Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje sube al 70 %.

## II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

***Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH***

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. El registrador deniega la inscripción solicitada alegando dudas de identidad exponiendo una serie de circunstancias como son la procedencia de la finca por segregación y la presentación simultánea de otras rectificaciones superficiales de otras porciones segregadas de su misma matriz, todo ello unido a una enorme desproporción entre la superficie de la finca respecto a la de la representación gráfica aportada». La Dirección estima justificadas estas dudas, especialmente por la desproporción en la superficie (de 2.500 m2 inscritos a 21.000 en un caso y 15.000 en otro), ya que, aunque «el art. 199 LH es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10 % de la superficie inscrita, [...] como se afirmó en la R. 01.08.2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, [...] es presupuesto de aplicación de cualquier actuación para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir».

R. 28.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 16.04.2019).  
(6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5787.pdf>

R. 28.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 16.04.2019).  
(7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5788.pdf>

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018.

## II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

***Calificación registral: Actuación ante la presentación de documentos contradictorios***  
***Principio de prioridad: No puede despacharse un documento cuando de otro posterior resulta su nulidad***

«Se discute en este expediente si cabe calificación conjunta de documentos contradictorios presentados relativos a la misma finca. [...] La regla general, recogida en el art. 17 LH, en el que se consagra el principio de prioridad, es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro»; no obstante, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, R. 06.07.2011, R. 07.05.2013, R. 31.01.2014 y R. 28.11.2017), que la calificación de un

documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro; los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos, o crear situaciones artificiosas, materialmente injustas que luego deban deshacerse en los tribunales»; claro está, «siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos» (cita las R. 07.06.1993, R. 23.10.2001, R. 08.11.2001); y aplica estas consideraciones en «el conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero, como sucede en el presente recurso: la escritura de adición de herencia no puede inventariar un bien que la causante adjudicó en vida a otra persona en virtud de un título anterior, aunque se haya presentado después en el Registro; no se trata por tanto de alterar el orden de presentación de los títulos, sino de que el segundo presentado hace inválido el primero».

R. 29.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-26) (BOE 16.04.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5789.pdf>

Sobre la presentación de documentos contradictorios, ver más ampliamente la R. 28.11.2017, con un supuesto similar.

## II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

***Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso idéntico al de las R. 25.06.2015, R. 16.10.2015, R. 13.11.2015 y R. 19.11.2015: Denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado.

R. 29.03.2019 (Cosecha del Mar, S.L., contra Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo) (BOE 16.04.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5790.pdf>

Sobre esta cuestión de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse R. 09.04.2018 (Consulta vinculante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles) (BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario. En esta de 2019, tratando quizá de no desautorizar totalmente a la S. 07.07.2017, dice la Dirección: «La consecuencia

práctica de la referida sentencia no puede ir más allá de obligar a los registradores a introducir una advertencia expresa en las certificaciones que expidan, en casos como el que nos ocupa, en la que se indique que la anotación quedará sin efecto a partir del día en que se produzca su caducidad, de manera que la resolución que se dicte no tendrá eficacia cancelatoria respecto de derechos inscritos con posterioridad. Es decir, que en las certificaciones que se expidan se haga constar explícitamente la consecuencia jurídica derivada de la aplicación del art. 86 LH». Pero la consecuencia tampoco es muy afortunada, y si es el juez el que pide la certificación en juicio ejecutivo puede incluso resultarle ofensivo que el registrador le advierta sobre lo que dice el art. 86 LH y sobre lo que se puede o no se puede hacer.

## II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 16 DE ABRIL DE 2019)

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

Se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución directa de hipoteca. Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones; y reitera también la evolución jurisprudencial desde la exigencia de una «conducta positiva» del tercer poseedor en acreditar la adquisición, hasta la mera inscripción de la misma (S. 03.06.2004 o S. 28.09.2009 y S.TC 79/08.04.2013) (ver, por ejemplo, R. 14.03.2018).

R. 29.03.2019 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Tarragona-3) (BOE 16.04.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/16/pdfs/BOE-A-2019-5791.pdf>

Ver resolución citada y su comentario.

## II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)

**Obra nueva: Es necesario establecer la relación entre la inscrita en construcción y la que se declara terminada**

«Hay una obra nueva inscrita en construcción sobre una finca; se presenta ahora una escritura en la que se describe ‘ex novo’ otra obra nueva muy parecida, pero con algunas modificaciones, y sin advertir cuál es la relación entre ambas operaciones, describiendo la parcela como si dicha obra nueva en construcción recogida en los asientos del Registro no existiera»; la Dirección invoca la presunción de exactitud del Registro (arts. 1.3 y 38 LH) y el hecho de que el titular pueda rectificar los asientos, pero identificando con claridad el alcance de dicha rectificación (arts. 20 y 40 LH); y concluye que «es preciso que la titular registral de la finca especifique si lo que quiere es cancelar esa inscripción previa y practicar ‘ex novo’ la declaración de obra nueva, o, por el contrario, rectificar la declaración de obra inicial y hacer constar que ha sido terminada con la antigüedad que resulta de la documentación incorporada al título».

R. 01.04.2019 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Pola de Siero) (BOE 23.04.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/23/pdfs/BOE-A-2019-6055.pdf>

## II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)

### ***Impuestos: Justificación de la presentación de «plus valía» en el Ayuntamiento de Madrid***

Reitera la doctrina de la R. 13.03.2019 sobre el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y su declaración en el Ayuntamiento de Madrid a los efectos del levantamiento del cierre registral previsto en el art. 254 LH. En este caso se trataba de una instancia de adjudicación de herencia por la heredera única junto con escrito dirigido al Ayuntamiento de Madrid-Agencia Tributaria, con entrada en la oficina de Registro de Economía y Hacienda del Ayuntamiento, por el que se solicita la exención del impuesto; la Ordenanza de Madrid reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (20/12/2001) establece como obligatorio el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo (art. 24), pero permite presentar declaración ante la Administración Tributaria Municipal cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión deba declararse exenta, prescrita o no sujeta (art. 26); por tanto, «se ha levantado el cierre registral».

R. 01.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 23.04.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/23/pdfs/BOE-A-2019-6056.pdf>

## II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)

### ***Donación: La expresión de la finalidad por el donatario no implica condición ni modo***

Del asiento registral practicado en su día (1981) resulta que el titular «hace donación a la Comunidad ...; los bienes se adquieren con destino a finalidades de culto y religiosas en general, y particularmente las propias del Monasterio adquirente. En su virtud, inscribo esta finca, a favor de la Comunidad ..., a título de donación»; en la escritura se pedía la exención del impuesto alegando tal finalidad y constaba la autorización del Arzobispado para aceptar la donación con el mismo destino. En certificación de 2018 el registrador hace constar que la finca se adquirió por donación con aquella finalidad. El recurrente considera que una mera manifestación fiscal y unilateral hecha por el Monasterio donatario no supone carga, limitación ni advertencia, y solicita la rectificación del Registro como error –material o de concepto– dejando constancia de que la donación fue pura y simple, o que, si el registrador no estima procedente la rectificación, emita certificado por el que se aclare y reconozca que la indicación de la finalidad no supone carga ni limitación que impida disponer de la finca. El registrador deniega ambas peticiones al entender que la expresión del destino era una verdadera carga modal. Pero entiende la Dirección que se trata de una donación pura y simple, por no haber impuesto el donante (único que puede hacerlo) carga alguna; de ha-

berlo hecho, es obligado hacer constar en la escritura de donación de bienes inmuebles las cargas impuestas al donatario (art. 633 C.c.) y copiarlas literalmente en la inscripción (art. 51 RH en la redacción entonces vigente); «si en el asiento, aun omitiendo la expresión ‘pura y simplemente’, no se transcribió la carga impuesta, es que la misma no existió; [...] la finalidad o destinación de culto o religiosa no la impone el donante como carga o modo sino que es objeto de mera referencia en la solicitud por el donatario de la aplicación de beneficios fiscales; [...] las intenciones o finalidades de un adquirente a título gratuito son ajenas a la esencia del modo, pues éste solo depende de la voluntad del que dispone»; y lo mismo puede decirse de la aprobación por el Arzobispado. De manera que la Dirección dispone la rectificación del error, que resulta claramente del asiento y por tanto no requiere consentimiento de los interesados (como se infiere del art. 217.1 LH y lo interpreta la S. 28.02.1999), y la expedición de la certificación (ver arts. 228, 327 y 328 LH).

R. 03.04.2019 (Notario Joaquín Sapena Davó contra Registro de la Propiedad de Granelers-3) (BOE 23.04.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/23/pdfs/BOE-A-2019-6057.pdf>

La Dirección hace una diferenciación entre condición resolutoria y modo en la donación (interesante, aunque no era necesaria si la donación era pura): «En la mayoría de los casos no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación. Las R. 29.04.1991 y R. 16.10.1991 venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado art. 647 C.c., que en tanto no se ejerza mantiene la subsistencia de aquélla y que, del mismo modo que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. Esa diferencia en cuanto al modo de actuar viene determinada en gran medida por la naturaleza del elemento o circunstancia en que puede consistir el evento condicionante o el modo, pues, si en la condición puede ser completamente ajeno al comportamiento o actividad del donatario (y de no ser así, y dentro del margen que permitiría su admisión como condición por no resultar incompatible con lo dispuesto en el art. 1115 C.c., debe tener cierto grado de objetividad que permita apreciar el hecho de su producción o la imposibilidad de que la misma tenga lugar), en el modo no sólo depende necesariamente de la voluntad o comportamiento del donatario, sino que admite un mayor grado de subjetivismo en su apreciación, lo que no significa que el donatario no pueda sostener su cumplimiento frente a la pretensión revocatoria del donante».

En cualquier caso, el de esta resolución no deja de ser una ambigua donación, que el registrador había de entender como pura y el inspector de Hacienda como modal.

## II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2019)

**Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral**

**Documento judicial: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía**

**Titular registral: Deben constar sus circunstancias identificadoras**

Se confirma la denegación de inscripción de una sentencia firme que declara la titularidad de la finca por usucapión; y eso, por tres motivos, en reiteración, en los sentidos indicados, de anteriores resoluciones: 1) Las fincas aparecen inscritas en el Registro a nombre de persona distinta de los demandados (art. 20 LH). 2) «La sentencia ha sido dictada en rebeldía de los demandados, por lo que, para su inscripción, es preciso conforme al art. 524 LEC, que hayan transcurrido, a partir de la notificación de la sentencia, los plazos de posible ejercicio de la acción de rescisión que prevé el art. 602 LEC». 3) «No constan todas las circunstancias personales de los demandantes que han de consignarse en la inscripción, ya que únicamente se hace constar sus nombres, apellidos y DNI pero no su domicilio ni estado civil como exige el art. 51.9 RH».

R. 03.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelavega-2) (BOE 23.04.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/23/pdfs/BOE-A-2019-6058.pdf>

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario. Sobre resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, se reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019). Sobre circunstancias identificadoras del titular registral, ver arts. 9 LH y 51 RH.

## II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)

### ***Obra nueva: Certificación técnica de adecuación al proyecto y a la licencia***

Se trata de un acta notarial de terminación de obra previamente declarada en construcción; en la certificación técnica incorporada el arquitecto afirma que la edificación «ha quedado terminada de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa...». Frente al criterio de la registradora, la Dirección estima que esa frase cumple con la exigencia reglamentaria de que el técnico afirme que la obra se ha terminado con arreglo al proyecto para el que se concedió licencia.

R. 04.04.2019 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 24.04.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/24/pdfs/BOE-A-2019-6124.pdf>

Véanse arts. 45 y ss. RD. 1093/04.07.1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

## II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)

***Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso idéntico al de las R. 25.06.2015, R. 16.10.2015, R. 13.11.2015 y R. 19.11.2015: denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado.

R. 04.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Molina de Segura - 2) (BOE 24.04.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/24/pdfs/BOE-A-2019-6125.pdf>

Sobre esta cuestión de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse R. 09.04.2018 (Consulta vinculante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles) (BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario.

#### II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)

**Herencia: La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras anteriores (la Dirección cita las R. 25.02.2008, R. 13.06.2013, R. 15.09.2014, R. 29.12.2014, R. 02.08.2016, R. 10.04.2017, R. 29.06.2017, R. 22.02.2018, R. 05.07.2018, R. 17.09.2018, R. 31.10.2018 y R. 14.02.2019). En este caso la escritura de herencia estaba otorgada por las hijas de la causante nombradas herederas, pero no por la otra hija, a la que se había legado la legítima estricta, que se le habría de satisfacer con determinado inmueble, que se le adjudicaba en la partición.

R. 05.04.2019 (Notario Andrés-María Sánchez Galainena contra Registro de la Propiedad de Valencia de Alcántara-Alcántara) (BOE 24.04.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/24/pdfs/BOE-A-2019-6126.pdf>

Ver resoluciones citadas, especialmente la última, y sus comentarios.

En el caso de esta resolución, el recurrente alegaba que había una partición hecha por el testador al asignar aquella finca. Pero la Dirección cita la S. 07.09.1998: «Si el testador ha distribuido sus bienes practicando todas las operaciones (inventario, avalúo...) hay una verdadera partición hecha por el testador, pero cuando no ocurre así, surge la figura de las 'normas particionales'». Y en el mismo sentido, «las S. 07.09.1993 y S. 15.07.2006, en las cuales, no son partición los simples ruegos, deseos, recomendaciones y otras que no supongan adjudicación, hechos por el testador; en este caso estaríamos ante normas particionales y no ante una partición hecha por el testador».

#### II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)

**Herencia: Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante han de intervenir en la partición de la herencia del primero**

**Usufructo: El usufructo de la nuda propiedad es un usufructo sucesivo**

Sobre el derecho de transmisión reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 25.04.2018. En este caso se trataba de una escritura de herencia: «el primer causante deja cuatro hijos y viuda; uno de los hijos herederos fallece a continuación, sin haber aceptado o renunciado a la herencia de su padre, dejando a su vez viuda y tres hijos; en la escritura comparecen todos a excepción de la viuda del segundo causante». La Dirección confirma la calificación registral, según la cual «falta la intervención de la viuda del segundo causante en la partición de la herencia del primero con el fin de que pueda participar en la fijación de inventario y valoración de los bienes y con ello fijar adecuadamente la cuantía de sus derechos en la herencia». Y no obsta para ello el que la viuda del primer causante sea usufructuaria universal de la herencia y la del segundo solo tenga, por tanto, una cuota usufructuaria sobre la nuda propiedad («de valor cero», dice el recurrente), porque, como se dijo en R. 23.03.2001 y R. 24.11.2004, el usufructo de la nuda propiedad es un usufructo sucesivo, «la viuda del segundo causante recibe un derecho de usufructo en el que el disfrute de sus facultades está pendiente mientras viva la viuda del primero».

R. 05.04.2019 (Notario Jesús-María Izaguirre Ugarte contra Registro de la Propiedad de Alicante-8) (BOE 24.04.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/24/pdfs/BOE-A-2019-6127.pdf>

## II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)

**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 que no constituyen vivienda habitual.

R. 05.04.2019 (Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 3) (BOE 24.04.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/24/pdfs/BOE-A-2019-6128.pdf>

Ver el texto de los dos artículos aplicados y las resoluciones que han coincidido en esta doctrina en comentarios a la R. 20.09.2017. Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje sube al 70 %.



---

**RESOLUCIONES DE LA DGRN  
EN MATERIA MERCANTIL  
Y BIENES MUEBLES**

*Pedro Ávila Navarro*

---

### III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 Y 28 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

***Sociedad anónima: Junta general: La advertencia sobre derecho de información general no supe al previsto para la modificación de estatutos***

***Sociedad limitada: Junta general: La advertencia sobre derecho de información general no supe al previsto para la modificación de estatutos***

En la convocatoria de la junta general para la modificación de estatutos los anuncios deben hacer referencia al derecho de información especial que para este supuesto exige el art. 287 LSC (extremos que hayan de modificarse y derecho de los socios de examinar el texto de la modificación, y el informe en caso de sociedad anónima, y de pedir la entrega o envío gratuitos); sin que este requisito específico pueda entenderse suplido por la referencia al régimen de información en general o por el previsto para la aprobación de las cuentas anuales.

R. 25.01.2019 (Carob, S.A., contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 22.02.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2508.pdf>

R. 28.01.2019 (Malmo Dental, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 22.02.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2509.pdf>

La Dirección reitera su doctrina sobre la trascendencia del derecho de información (cita las S. 22.05.2002, S. 12.11.2003 y S. 22.02.2007, y la R. 29.11.2012), y también la de que «tan rigurosa doctrina «debe mitigarse en ocasiones afirmando que, debido a los efectos devastadores de la nulidad, los defectos meramente formales pueden orillarse siempre que por su escasa relevancia no comprometan los derechos individuales del accionista o socio» (ver R. 02.08.1993, R. 26.07.2005, R. 08.02.2012 y R. 29.11.2012); pero «siempre partiendo de la base de que los derechos individuales del accionista no sufran una merma» (ver R. 20.05.2013). Añade ahora que el actual art. 204.3 LSC sigue esa misma línea, pues, si bien establece que no procede la impugnación de acuerdos sociales por la *infracción de requisitos meramente procedimentales establecidos por la Ley, los estatutos o los reglamentos de la junta y del consejo, para la convocatoria*, exceptiona el caso de que se refieran a la *forma y plazo* de la convocatoria.

### III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

#### ***Sociedad laboral: El cierre por falta de adaptación impide la inscripción de la modificación de estatutos***

«Según la disp. trans. 2 L. 44/14.10.2015, de Sociedades Laborales y Participadas, la falta de inscripción de la adaptación de los estatutos sociales a lo establecido en dicha ley determina el cierre registral previsto en la mencionada disposición transitoria, sin que el aumento de capital social ni la modificación estatutaria estén incluidos entre las excepciones establecidas en tal norma. Ciertamente [como alega la recurrente], el registrador deberá expresar los concretos preceptos estatutarios que estuvieran en contradicción con la ley, pero esa expresión deberá contenerse en la pertinente calificación de la escritura de adaptación de estatutos que, en su caso, se presente o, previa solicitud de la sociedad interesada, en la calificación de los estatutos inscritos a los efectos de determinar la necesidad o innecesidad de la adaptación».

R. 30.01.2019 (Krug Naval, S.A.L., contra Registro Mercantil de Pontevedra) (BOE 22.02.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2510.pdf>

### III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

#### ***Sociedad anónima: Junta general: Interpretación de la forma de la convocatoria prevista en los estatutos***

La Dirección reitera la doctrina de la R. 17.10.2018 (sobre un supuesto prácticamente idéntico al actual), y considera correcta la convocatoria de la junta general para aprobación de cuentas hecha por mediante carta certificada con aviso de recibo, cuando los estatutos la establecían por anuncio publicado en «BORME» y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, pero permitían «suplir las publicaciones establecidas legalmente por una comunicación escrita a cada accionista o interesado, cumpliendo en todo caso lo dispuesto en la Ley».

R. 31.01.2019 (Fundiciones Veriña, S.A., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 22.02.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2516.pdf>

Ver R. 17.10.2018 y R. 23.05.2014, y la jurisprudencia que en ellas se cita. En este caso la Dirección señala una diferencia con el caso de la R. 17.10.2018, y era que entonces todos los socios asistieron a la junta; pero dice que «no es esta la cuestión crucial, sino el hecho de que todos ellos fueron convocados a la junta por un medio que se considera ajustado a Derecho y que les permitió ejercer debidamente sus derechos de socio, tanto acudiendo a la junta como no haciéndolo». Y también señala que «es cierto, como pone de relieve la registradora en su informe, que la R. 23.05.2014 llegó a conclusión contraria a la que ahora se resuelve, pero no lo es menos que este Centro Directivo considera que la doctrina ahora expuesta es más acorde con el equilibrio exigible entre el interés social y la

protección de la minoría, así como con las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica y de eficiencia empresarial».

#### III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

**Sociedad anónima: Junta general: Corresponde al presidente apreciar la constitución de la junta**

**Sociedad limitada: Junta general: Las declaraciones del presidente no vinculan al registrador de modo absoluto**

La Dirección reitera su doctrina sobre el presidente de la junta, al que corresponde la apreciación de la titularidad de los socios asistentes, la validez de la constitución y el resultado de las votaciones, de manera que la mera oposición de uno o varios socios no desvirtúa aquellas decisiones, «sin perjuicio de que aquél que se sienta perjudicado acuda al ejercicio de las acciones previstas en el ordenamiento». Pero «esta doctrina se fundamenta en que la persona que realiza tales declaraciones actúe en ejercicio de un cargo cuya regularidad resulte indiscutida», ya que, como resulta del art. 191 LSC, cuando no sea presidente de la junta el del consejo de administración, su determinación requiere votación de los socios, «y cuando esta deviene imposible, en virtud de la documentación que acredita la situación de conflicto sobre la titularidad y ejercicio de los derechos de voto inherentes, es evidente que la junta general no puede constituirse ni, en consecuencia, adoptar acuerdos»; y «es ajena al procedimiento registral la resolución de contiendas entre las partes cuyo conocimiento está atribuido a los tribunales de justicia»; es lo que ocurre en este caso, en el que existe «una contienda judicial acreditada debidamente en los hechos sobre la condición de socio, que afecta a la totalidad de quienes integran el capital social».

R. 13.02.2019 (Ribersi, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 12.03.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3531.pdf>

La prevalencia de las decisiones del presidente de la junta general se ha declarado en múltiples resoluciones: R. 09.01.1991, R. 13.02.1998, R. 31.03.2003, R. 05.08.2013, R. 04.03.2015, R. 12.12.2016, R. 03.04.2017, R. 08.01.2018, R. 23.01.2019. Pero en el caso contemplado ahora existía «una contienda judicial acreditada debidamente en los hechos sobre la condición de socio, que afecta a la totalidad de quienes integran el capital social». El caso es similar al de otras resoluciones: juntas contradictorias (R. 20.12.2012), dos listas de asistentes diferentes (R. 29.10.1999), dos libros registros diferentes (R. 13.02.1998), arbitrariedad en la privación del derecho de voto constatada en el acta notarial de la junta (R. 24.10.2016).

#### III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 12 DE MARZO DE 2019)

**Sociedad limitada: Disolución y liquidación: La adjudicación de bienes en pago de la cuota de liquidación tiene que acordarse por unanimidad**

En una junta general universal y por unanimidad se acordó la liquidación de la sociedad mediante adjudicación a los socios de los bienes sociales en proporción a sus participaciones; en juntas posteriores se aprueba solo por mayoría (y con oposición de una parte de los socios, que exigen venta de los bienes y reparto del dinero) el procedimiento utilizable, el balance final de liquidación y la propuesta de reparto del haber social; con arreglo a esta se otorga la escritura de adjudicación de bienes concretos. La Dirección confirma que, «en los casos en que el derecho del socio a la cuota de liquidación se satisfaga no en dinero sino mediante la adjudicación de bienes concretos es imprescindible que el acuerdo unánime de los socios se adopte una vez que se haya determinado el haber líquido partible así como la forma de realizar su división y adjudicación a los socios, siempre que se haya aprobado el proyecto de liquidación por la junta –a falta de cláusula estatutaria concreta–» (art. 390 LSC y R. 13.02.1986); mientras que en este caso el balance final de liquidación como la propuesta de reparto del haber social realizada por el liquidador no están aprobadas por unanimidad, sino con oposición de determinados socios.

R. 14.02.2019 (Protellar, S.L. en liquidación, contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 12.03.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3536.pdf>

### III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 13 DE MARZO DE 2019)

***Registro Mercantil:* El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese y nombramiento de administradores**

***Registro Mercantil:* El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 18.03.2014 y R. 28.03.2016) (arts. 282 LSC, 378 y disp. trans, 5 RRM, arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM).

R. 20.02.2019 (Mecanismos de Inspección y Control, S.A., contra Registro Mercantil de Castellón) (BOE 13.03.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3605.pdf>

### III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 14 DE MARZO DE 2019)

***Sociedad anónima: Libros:* La exigencia de soporte y legalización electrónica se aplica a ejercicios posteriores a la Ley 14/2013**

Según el sistema introducido por la L. 14/27.09.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, desarrollado en Instr. DGRN 12.02.2015, Inst. DGRN 01.07.2015 y R. (consulta) 23.07.2015 (ver también R. 05.08.2014), para ejercicios societarios abiertos a partir del día 29 de septiembre de 2013 es necesaria la presentación de los libros obligatorios

en formato electrónico, para su legalización telemática, sin que sea posible la legalización previa de libros en formato papel y en blanco (ni la legalización posterior de libros encuadernados en papel tras su utilización; ni de libros en soporte papel ni en soporte de disco óptico u otro de naturaleza similar); respecto a los libros ya legalizados en blanco con anterioridad, el ap. 6 Instr. DGRN 12.02.2015 preveía su posible utilización para contabilidades, contratos y actas de ejercicios abiertos antes de 29 de septiembre de 2013 (fecha de entrada en vigor de la Ley), su cierre una vez finalizado el ejercicio y el traslado a libro electrónico de los posibles asientos que se hubieran practicado con posterioridad esa finalización. Siendo así, es incorrecta la solicitud de legalización telemática de un libro de actas que fija el cierre del anterior en 2017.

R. 21.02.2019 (Swiftair, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 14.03.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3664.pdf>

La resolución solo tiene interés de derecho transitorio; no obstante, la Dirección recuerda que «que situaciones como la presente podrían haberse evitado de forma sencilla y exenta de coste alguno con la simple consulta al registrador mercantil quien, en ejercicio de su competencia, está obligado a prestarla a quien se la reclame (art. 258.1 LH)».

### III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

***Sociedad limitada: Estatutos: No puede usarse denominación que induzca a confusión, como «Car», sin hacer referencia a automóviles***

***Sociedad limitada: Estatutos: La modificación del objeto puede obligar a modificar la denominación que quede confusa***

El registrador mercantil deniega la inscripción de una modificación de objeto social, porque «la denominación social, ‘Favorit Car, S.L.’, hace referencia a una actividad, ‘la venta de vehículos’, que como consecuencia de la modificación ya no consta en el objeto social». La Dirección confirma la negativa, argumentando que los arts. 401 y ss. RRM establecen una serie de limitaciones que tienen como finalidad evitar que la denominación social pueda inducir a error, entre otras circunstancias, sobre las actividades que constituyen el objeto social: «existe inducción al error cuando la denominación comprende una actividad claramente ajena al contenido del objeto social (vid. R. 04.12.1991), sin que pueda atribuírsele un carácter de fantasía cuando tiene atribuido un significado en el tráfico claramente ligado a una actividad económica determinada (R. 06.04.2002); así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que el término ‘Car’ hace alusión a una actividad, la relativa a los vehículos de motor, claramente identificada en el tráfico jurídico; no obsta a lo anterior el hecho de que el citado término sea propio de la lengua inglesa ‘dado el uso y difusión que del mismo se hace para identificar la actividad que correspondería a su traducción’, como puso de relieve la R. 06.04.2002».

R. 26.02.2019 (Favorit Car, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 26.03.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4390.pdf>

### III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

***Sociedad limitada: Reducción de capital: En la «operación acordeón» deben cumplirse los requisitos de la reducción y del aumento***

***Sociedad limitada: Reducción de capital: En reducción por pérdidas es necesario informe de auditoría si no se aumenta a una cifra superior***

***Sociedad limitada: Reducción de capital: En «operación acordeón» es necesario informe de auditoría si no se acuerda por todos los socios***

En una «operación acordeón» se reduce el capital por pérdidas de 3.600 euros a cero y se aumenta simultáneamente a 5.000; el acuerdo se adopta por la única socia asistente a la junta, titular del 75 % del capital, que asume todas las participaciones representativas del aumento. La registradora suspende la inscripción por estimar «imprescindible que el balance que sirve de base a la reducción del capital social haya sido verificado por auditor de cuentas, cuyo informe debe incorporarse a la escritura, conforme al art. 323 LSC». La Dirección insiste en que «la operación de reducción de capital por pérdidas no pierde su autonomía conceptual por el hecho de que se enmarque en la más global de reducción y aumento simultáneo; en consecuencia son de aplicación las medidas de protección previstas en el ordenamiento tanto para socios como para acreedores (R. 28.04.1994, R. 16.01.1995, R. 25.02.2012 y R. 03.02.2014, entre otras)». En cuanto a la protección a los acreedores, «si, dadas las circunstancias de hecho, no existe un interés protegible, decae la exigencia de verificación», es decir, en el caso de que «la situación resultante del conjunto de las operaciones cuya inscripción se solicita sea neutra para los intereses de los acreedores, algo que sólo se produce si la reducción por pérdidas viene acompañada de un sucesivo e inmediato aumento de capital a cargo de nuevas aportaciones o por compensación de créditos que iguale o supere la cifra de capital inicial», como ocurre en el caso concreto, en que el capital final resultante es superior al inicial. Pero en cuanto a los socios, si se pretende disminuir o suprimir el capital social por razón de pérdidas, «habrán de resultar justificadas contablemente con las señaladas garantías previstas por el legislador», o sea, con el balance auditado y referido a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo, según el art. 323 LSC; esa es una garantía renunciante por todos los socios, pero de la que no puede prescindirse cuando el acuerdo no ha sido tomado en junta universal por unanimidad.

R. 27.02.2019 (Aagna2 Negociaciones y Servicios Integrales, S.L., contra Registro Mercantil de Pontevedra) (BOE 26.03.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4395.pdf>

### III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

***Sociedad limitada: Estatutos: La sociedad de «consultoría financiera» debe cumplir los requisitos de las empresas de servicios de inversión***

Se trata de la constitución de una sociedad limitada en cuyo objeto social se incluye la «consultoría financiera». Las actividades de servicios de inversión se regulan en RDLeg. 4/23.10.2015,

Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, y RD. 217/15.02.2008, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión; estas empresas se sujetan a autorización administrativa e inscripción en el registro administrativo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la inclusión en la denominación social de la expresión correspondiente al tipo de empresa de inversión que corresponda (art. 144 RDLeg. 4/2015); y, por lo que respecta a las de asesoramiento, la ley reserva esa actividad a sociedades o agencias de valores, gestoras de carteras o empresas de asesoramiento financiero. Frente a las alegaciones de la recurrente, dice la Dirección que «es la definición estatutaria del objeto social, y no el efectivo desenvolvimiento posterior de las actividades en él comprendidas, lo que determina la aplicabilidad de aquellas disposiciones especiales que prevén el cumplimiento de ciertos requisitos», y que «la exclusión de actividades específicas que sitúen a la actividad de la sociedad fuera de la previsión legal de reserva de actividad exige una previsión específica, previsión que no existe en el supuesto de hecho».

R. 27.02.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 26.03.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4396.pdf>

### III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

#### ***Sociedad limitada: Administración: Puede inscribirse el poder dado a un administrador mancomunado con facultades mancomunadas con otra persona***

La Dirección, reconociendo su doctrina de que no puede inscribirse el nombramiento de apoderados mancomunados de quienes ya son, en el momento del otorgamiento del poder, administradores mancomunados, observa que en el caso debatido se atribuyen al administrador mancomunado determinadas facultades mancomunadas, pero con otra persona, y no con el otro administrador; por lo que estima el recurso: «Esta Dirección General ha admitido la inscripción de las facultades que, por vía de poder, los administradores mancomunados otorguen en favor de sí mismos para actuar solidariamente (vid. R. 12.09.1994, R. 30.12.1996 y R. 18.07.2012); [...] lo que este Centro Directivo ha rechazado es que puedan los administradores mancomunados, como tales, otorgarse poder para seguir actuando conjuntamente, en su cualidad de apoderados, con base en una representación voluntaria, y con las mismas facultades que ya podían ejercitar como representantes orgánicos (vid. R. 27.02.2003 y R. 18.07.2012, para el caso de administrador único que se otorga poder a sí mismo; y R. 10.06.2016, para el supuesto de administradores mancomunados)».

R. 28.02.2019 (Notario David Arco Ramos contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 26.03.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4399.pdf>

Dice la Dirección que «cuestión distinta es la que se plantearía en caso de que don ... [el administrador mancomunado no apoderado] dejara ser administrador mancomunado, pero se trata de una cuestión que no ha sido planteada en dicha calificación (cfr. art. 326 LH)»; se refiere al peligro de la «el administrador y apoderado se resistiese a dar su con-

sentimiento para revocar el poder que, conjuntamente tendría atribuido junto con el otro ya exadministrador (riesgo en la posibilidad misma de revocación)».

### III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2019 (BOE DE 26 DE MARZO DE 2019)

**Recurso gubernativo:** Deben acompañarse los documentos calificados o testimonio de ellos

**Sociedad limitada: Administración:** La certificación de acuerdos debe hacerse por el órgano de administración o un cargo del mismo

**Sociedad limitada: Junta general:** La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias

**Sociedad limitada: Estatutos:** La modificación sustancial del objeto debe cumplir las previsiones para el derecho de separación

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales. La Dirección examina los diversos defectos señalados por el registrador:

–En primer lugar, en cuanto a la procedencia del recurso, es necesario acompañar, junto al escrito de recurso, el título objeto de la calificación, original o por testimonio (art. 327 LH); el registrador, conforme al art. 68 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ofició al interesado para que lo aportara en el plazo de diez días, y el plazo ya había expirado al tiempo de emisión de su informe; pero la Dirección considera admisible el recurso, toda vez que «el registrador se limitó a reclamar la documentación y a advertir de la existencia del plazo legal para verificar el trámite», pero no advirtió de que, si así no lo hiciera, se tendría por desistida la petición.

–El cierre del Registro por falta de depósito de cuentas impide la inscripción en los términos del art. 282.1 LSC; frente a la alegación del recurrente, dice la Dirección que «el hecho de que la nota de calificación no haga referencia al ejercicio concreto a que se refiere [la falta] puede dar lugar a su rectificación a solicitud del interesado o de oficio por el registrador pero en ningún caso acarrear su indefensión, dado que la causa impeditiva de la práctica de los asientos solicitados resulta con absoluta claridad, así como su fundamentación jurídica».

–Se confirma que, «como afirmara la R. 28.10.1998, la certificación relativa a los acuerdos sociales es siempre un acto formal posterior a éstos, que se transcribe en el libro de actas y que habrá de ser expedida por el órgano de administración (o por personas que ostenten determinados cargos en el mismo)» (art. 109 RRM); y no puede alegarse que «en la certificación conste el visto bueno del administrador social, pues ni dicha posibilidad está prevista (y por lo tanto resulta indeterminado el efecto jurídico que de la misma pueda resultar), ni cabe deducir indubitadamente que el administrador hace suyo, con la asunción de responsabilidad inherente, el hecho de su expedición, sus circunstancias y su contenido».

–Sobre la convocatoria de la junta general, se reitera la doctrina de la R. 09.01.2019 en el sentido de que debe hacerse en la forma prevista en los estatutos, ya que «esa es la única forma en que esperarán serlo y a la que habrán de prestar atención».

–«Existiendo modificación del objeto social han de cumplirse las previsiones legales relativas al ejercicio del derecho de separación en relación a los socios que no hayan votado a favor del acuerdo (arts. 346, 348 y 349 LSC)»; ciertamente, como ha entendido el Tribunal Supremo (ver, por ejemplo, S. 30.06.2010 y S. 10.03.2011) no será necesario hacerlo así cuando «la modificación, por adición o supresión, resulte intrascendente desde aquel punto de vista, y menos

en los casos de mera concreción o especificación de las actividades descritas en los estatutos, pero sí cuando se produzca una mutación de los presupuestos objetivamente determinantes de la adhesión del socio a la sociedad»; y en el caso concreto, de una sociedad dedicada a la «actividad de asesoramiento y planificación de empresas», «resulta patente que la introducción en el objeto social de actividades como la correduría de seguros o la actividad inmobiliaria implica la modificación sustancial del objeto social por referirse a realidades económicas y jurídicas distintas de las que hasta entonces han regido la vida social».

–Se confirma también que «no resultan de la escritura pública presentada los estatutos cuya aprobación se ha realizado para adaptarlos a las exigencias de la L. 44/14.10.2015, de Sociedades Laborales y Participadas», sin que obste el que constasen incorporados a otra escritura anterior o que se acompañe fotocopia con el sello de la notaría (vid. R. 24.01.2019).

R. 28.02.2019 (Utase Planificación de Empresas, S.L.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 26.03.2019). (12)

<https://www.boc.es/boc/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4401.pdf>

### III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

**Sociedad limitada: Fusión: En la absorción inversa es precisa la junta de la sociedad absorbida**

**Sociedad limitada: Fusión: Absorción inversa con aumento de capital de la sociedad absorbente**

Se trata de una escritura pública de fusión en la que la sociedad absorbente se encuentra íntegramente participada por la sociedad absorbida; los acuerdos de fusión son adoptados por el socio único de la sociedad absorbente. La registradora rechaza la inscripción:

–«Porque a su juicio es precisa la celebración de junta de la sociedad absorbida». El art. 52.1 LME extiende lo dispuesto para la absorción de sociedades íntegramente participadas al caso de que la sociedad absorbida fuera titular de todas las participaciones de la sociedad absorbente; y dice la Dirección que «el problema consiste en determinar si la exención del art. 49.4 LME para la absorción de sociedad íntegramente participada (*podrá realizarse sin necesidad de [...] la aprobación de la fusión por las juntas generales de la sociedad o sociedades absorbidas*), ha de aplicarse de forma literal o, por el contrario, ha de interpretarse de forma ‘inversa’, es decir, referida a la sociedad absorbente y no a la absorbida»; y se pronuncia por esta «interpretación inversa»: «los socios de la sociedad a extinguir, la sociedad absorbida, deben ser llamados a pronunciarse en junta general, porque son sus intereses de socio los que se discuten y los que eventualmente se transformarán en la atribución de acciones o participaciones de la sociedad absorbente».

–«Porque el aumento de capital de la absorbente no ha respetado las exigencias del art. 303.2 LSC [...] en cuanto a la fecha del balance en relación al acuerdo de aumento y en relación a su verificación por un auditor de cuentas» (la sociedad absorbente aumentaba el capital con cargo a reservas para facilitar el proceso de canje con compensaciones en dinero, y, según el art. 303.2 LSC, *a la operación deberá servir de base un balance aprobado por la junta general referido a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo de aumento del capital, verificado por el auditor de cuentas de la sociedad, o por un auditor nom-*

brado por el Registro Mercantil a solicitud de los administradores, si la sociedad no estuviera obligada a verificación contable). Entiende la Dirección que, en cuanto a la antelación del balance, se puede considerar cumplida al cumplirse en el balance de fusión (art. 36 LME). Y en cuanto a la verificación del balance, «resulta excesivo exigirla», porque el art. 37 LME solo la exige para las sociedades obligadas a auditoría, y porque «se parte de un balance que ya ha sido aprobado por la junta general de la sociedad que se fusiona y que, en cualquier caso, debe ser objeto de aprobación junto al acuerdo de fusión (art. 37 LME)».

R. 01.03.2019 (Inversiones Corporativas Melca, S.L.U., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 28.03.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4539.pdf>

En cuanto a la dispensa de auditoría, la Dirección tal vez sostiene un criterio de tolerancia llevada por la consideración del que el aumento no tenía más objeto que allegar dinero para pagar las pequeñas compensaciones que cuadraran la relación de canje; y ese criterio debe considerarse muy excepcional, porque la exigencia de balance no deriva del art. 37 LME (que se refiere al balance de fusión), sino del art. 303.2 LSC (que lo hace al del aumento de capital con cargo a reservas).

### III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 28 DE MARZO DE 2019)

***Sociedad limitada: Aumento de capital: El aumento «con cargo a beneficios» es igual al «con cargo a reservas»***

El aumento del capital social de una sociedad de responsabilidad limitada «con cargo a beneficios» requiere de un balance auditado que se incorporará a la escritura con el informe del auditor (art. 303.2 LSC); «no cabe acoger el argumento del recurrente en el sentido de que el aumento del capital con cargo a beneficios es diferente a la ampliación del capital con cargo a reservas y no es exigible el requisito de la verificación contable del balance; [...] los resultados positivos del ejercicio en curso que figuren en el balance aprobado tienen en esencia la misma naturaleza que las reservas en sentido estricto, aun cuando no aparezcan contabilizados como tales».

R. 06.03.2019 (Rodríguez Chiachio, S.L., contra Registro Mercantil de Córdoba) (BOE 28.03.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4544.pdf>

En un caso similar, y entonces bajo el régimen de la Ley de Sociedades Anónimas, la R. 27.03.1991 ya había exigido, para un aumento de capital «con cargo a la prima de emisión de acciones», el balance que acreditara el desembolso de la prima y su efectiva integración en el concepto de reservas.

Como otra lógica consecuencia de la consideración de los «beneficios» como reservas, advierte ahora la Dirección de que «su presencia veda la posibilidad de acudir a la reducción del capital para compensar pérdidas en cuanto los mismos se compensen con aquéllas (art. 322.1 LSC)».

## III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2019)

**Sociedad limitada: Disolución y liquidación: Acordada la disolución, no puede aplazarse el cese de los administradores**

Se trata de un acuerdo social de disolución de sociedad limitada en el que se prevé el cese de los administradores y los efectos del nombramiento de liquidador para dos meses más tarde. El registrador y la Dirección consideran que ese aplazamiento es contrario al art. 374.1 LSC, que establece el cese de los administradores *con la apertura del periodo de liquidación*.

R. 07.03.2019 (Cocq Aravaca, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 04.04.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/04/pdfs/BOE-A-2019-4991.pdf>

Cosa distinta sería que todo el conjunto disolución, cese administradores y comienzo del liquidador se aplazasen a un momento posterior.

Añade la Dirección: «Es cierto que esta Dirección General (R. 03.08.2016), ha aceptado en alguna ocasión la actuación de hecho de un órgano de administración con posterioridad a la disolución, pero ha sido en presencia de situaciones patológicas y para evitar la acefalia de la sociedad y asegurar la efectividad del principio de continuidad de la empresa (vid. las S. 11.11.2011 y R. 24.02.2012)».

## III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

**Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.09.2018, donde se citan todas las demás). En este caso no había resolución firme sobre la procedencia del nombramiento de auditor, al haberse suspendido el expediente por litispendencia civil. Dice la Dirección que «habrá que esperar a que se finalice el oportuno expediente con la resolución estimatoria o desestimatoria; hasta ese momento la situación registral no resultará definitiva y no podrá el registrador decidir sobre el resto de solicitudes de asiento que estén presentadas en el Registro Mercantil»; si eso ocurre cuando la resolución del registrador, estimatoria o desestimatoria, ha sido impugnada ante la Dirección General, procede la misma solución cuando la decisión del registrador sobre el nombramiento se suspende por litispendencia civil.

R. 20.03.2019 (Ncbmar 88 Adeje, S.L., contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 09.04.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5297.pdf>

Se trata de una doctrina muy reiterada por la Dirección General. El caso al que alude de impugnación de la decisión registral sobre nombramiento de auditor ante la Dirección

General se trató en R. 18.01.2016 y R. 19.01.2016, que recogían la doctrina de las R. 06.11.2009 y R. 12.11.2012.

### III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 09 DE ABRIL DE 2019)

#### ***Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.09.2018, donde se citan todas las demás). En este caso, el registrador, tras confirmarse su decisión en R. 05.07.2017, había nombrado al auditor y había inscrito el nombramiento; la recurrente impugnó judicialmente la resolución de la Dirección General, y el Juzgado Mercantil, como medida cautelar, dictó auto en el que ordenaba que en tanto no recayera resolución definitiva se abstuviera el registrador de nombrar de auditor de cuentas; de este auto se tomó anotación preventiva (aunque el auditor estaba nombrado e inscrito). Dice la Dirección que «el objeto del procedimiento judicial que ha entablado el recurrente es precisamente determinar si procede o no la verificación de las cuentas anuales y si, en consecuencia, es preceptivo o no que el depósito de cuentas venga acompañado del oportuno informe», y, en tanto no recaiga sentencia firme, el registrador no puede decidir si procede el depósito de cuentas sin verificación, conforme al art. 279 LSC.

R. 21.03.2019 (Construcciones Razo da Costa, S.L., contra Registro Mercantil de A Coruña) (BOE 09.04.2019). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/09/pdfs/BOE-A-2019-5300.pdf>

### III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 24 DE ABRIL DE 2019)

#### ***Sociedad limitada: Estatutos: No es admisible la cláusula de mayoría reforzada que no salva cuórum legales máximos***

Se trata de los estatutos de una sociedad limitada en los que se exige para la adopción de acuerdos un cuórum mínimo del 80 %. El registrador objeta que esa cláusula no salvaguarda las mayorías máximas exigibles en determinados preceptos (por ejemplo, el art. 223.2 LSC para la separación de administradores, el art. 238.1 LSC para la acción de responsabilidad o el art. 364 LSC para la disolución de la sociedad en determinados supuestos). La Dirección reitera la doctrina de las R. 04.05.2005 y R. 23.01.2006, y confirma que la cláusula debatida «no respeta el quórum de votación máximo impuesto por la Ley en los casos señalados», y generaría, en conexión con la presunción de exactitud y validez del contenido del Registro (cfr. art. 20 C. de c.), la duda sobre cual sería la efectiva mayoría exigida en aquellos casos; contra el argumento del recurrente, «las cláusulas genéricas de remisión a la ley no salvan el defecto señalado».

R. 03.04.2019 (Notario José Areitio Arberas contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 24.04.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/24/pdfs/BOE-A-2019-6123.pdf>

Desde luego, unas cláusulas genéricas de remisión a la Ley (como las de que «la sociedad se regirá por los presentes estatutos y por la Ley de Sociedades de Capital» o «cualquier omisión padecida en los presentes estatutos, deberá ser resuelta inspirándose en los preceptos de los mismos y en la Ley» no pueden salvar una norma estatutaria general que exija un cuórum mínimo del 80 %; otra cosa sería una excepción más específica, como «salvo los casos en que la Ley establezca un cuórum máximo inferior, en los que se aplicaría este».

# IV

---

## ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

*María Isabel de la Iglesia Monje*

---

*Los últimos proyectos presentados han caducado consecuencia de la disolución de la Cámara y no se ha procedido a su publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Generales.*

## **IV.1. CONSEJO DE MINISTROS**

Miércoles 17 de abril de 2019

- **ACUERDO por el que se solicita a la Comisión Permanente del Consejo de Estado la emisión de dictamen con carácter urgente, antes del día 26 de abril, en relación con el proyecto de Orden Ministerial por la que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.**

Viernes 12 de abril de 2019

- **REAL DECRETO por el que se amplía la plantilla orgánica del Ministerio Fiscal.**

En esta modificación de plantilla destaca el refuerzo de medios personales para abordar la lucha contra la corrupción con la creación de nueve plazas en la Fiscalía Especial contra la Corrupción y la Criminalidad Organizada y de una plaza en la Fiscalía del Tribunal de Cuentas.

Asimismo, se adecúa la plantilla del Ministerio Fiscal a las necesidades existentes en el Campo de Gibraltar. Este refuerzo trata de garantizar una respuesta judicial proporcionada y adecuada al fenómeno de la criminalidad organizada creciente en la comarca y las provincias limítrofes, principalmente en la lucha contra el narcotráfico, el tráfico de personas y el blanqueo de capitales.

Se crea una plaza de fiscal de sala coordinador de los servicios especializados en la protección de las personas con discapacidad y atención a los mayores.

Se amplía el número de plazas en aquellas fiscalías que han requerido durante, al menos, los tres últimos años, medidas específicas de refuerzo para afrontar el incremento de carga de trabajo, lo que determina que se trata de necesidades estructurales y no meramente coyunturales.

- **REAL DECRETO de creación de setenta y cinco unidades judiciales correspondientes a la programación de 2019.**
- **REALES DECRETOS de indultos.**
- **ACUERDO por el que se autoriza la celebración del contrato de servicios de operación de las infraestructuras tecnológicas, aplicaciones y servicios, en el ámbito de la Subdirección General de Nuevas Tecnologías de la Justicia.**

- **ACUERDO** por el que se autoriza la suscripción del encargo de apoyo a la administración judicial electrónica, gestión del centro de desarrollo, transformación digital de sedes judiciales
- **ACUERDO** por el que se crea la Comisión Mixta de Cooperación Jurídica Internacional.
- **ACUERDO** por el que se solicita a la Comisión Permanente del Consejo de Estado la emisión de dictamen con carácter urgente, no más tarde del día 25 de abril, en relación con el proyecto de Real Decreto por el que se modifican los Anexos II.2 y V.2 de la Ley 15/2003, de 26 de mayo, reguladora del régimen retributivo de las carreras judicial y fiscal.
- **INFORME** sobre la Estrategia de Modernización de la Administración de Justicia.

**V**

---

## **NOVEDADES LEGISLATIVAS**

---

- V.1. [DECRETO LEY 5/2019](#), de 5 de marzo, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 07/03/2019)
  
- V.2. [LEY 5/2019, de 15 de marzo](#), reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo de 2019)
  
- V.3. [REAL DECRETO 309/2019](#), de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera (BOE 29/04/2019)