

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



199

MAYO-JUNIO

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. 199

MAYO-JUNIO 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

I	RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS	23
	María Tenza Llorente	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/1141/2019, de 29 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Palma Jesús María Morote Mendoza contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 3 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. ITE: TRANSMISIÓN A COPARTÍCIPES: INNECESARIEDAD DE ENTREGA O EXONERACIÓN (DOGC 08 DE MAYO DE 2019)	24
	RESOLUCIÓ JUS/1141/2019, de 29 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Palma Jesús María Morote Mendoza contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 3 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda (08 DE MAIG DE 2019). ITE: TRANSMISSIÓ ENTRE COTITULARS: INNECESARIETAT D'ENTREGA O EXONERACIÓ	27
II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....	30
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández B. Pedro Ávila Navarro	
II.A.	Basilio Javier Aguirre Fernández	31
II.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	31
	Registro de Madrid nº 29 CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN TUTELA: ACREDITACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL EN LOS CASOS DEL 271 CC	
II.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	32
	Registro de Villagarcía ASIENTO DE PRESENTACIÓN: REQUISITOS PARA PRACTICARLO	
II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	33
	Registro de Concentaina EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS	

II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	34
	Registro de Eivissa nº 4 <i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	34
	Registro de Valencia nº 11 <i>DERECHO DE TRANSMISIÓN: POSICIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE</i>	
II.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	35
	Registro de San Cugat del Vallés nº 1 <i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: REQUISITOS PARA PRACTICARLO</i>	
II.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	36
	Registro de Villajoyosa nº 2 <i>SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORRE-FRENCIADA</i>	
II.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	37
	Registro de Medio Cudeyo-Solares <i>EXPROPIACIÓN FORZOSA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	39
	Registro de Valencia nº 17 <i>OBRA NUEVA: LICENCIA</i> <i>OBRA NUEVA: EDIFICIO SOBRE DOS FINCAS REGISTRALES</i>	
II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	40
	Registro de Madrid nº 27 <i>ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO POR DÉBITOS FISCALES: DURACIÓN DEL EMBARGO Y CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN</i>	
II.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	40
	Registro de Eivissa nº 2 <i>SERVIDUMBRES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN</i> <i>MENCIONES: CANCELACIÓN</i>	
II.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	41
	Registro de Madrid nº 29	

CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: NATURALEZA
DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN

II.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	42
	Registro de Medio Cudeyo-Solares CONCENTRACIÓN PARCELARIA: RESOLUCIÓN DE LOS CASOS DE DOBLE INMATRICULACIÓN	
II.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	42
	Registro de Medio Huércar-Overa OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	
II.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	43
	Registro de Medio Huércar-Overa OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	
II.A.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	44
	Registro de Medio Huércar-Overa OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	
II.A.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019.)	45
	Registro de Medio Huércar-Overa OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	
II.A.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	45
	Registro de Medio Huércar-Overa OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	
II.A.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	46
	Registro de Cuenca INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
II.A.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	47
	Registro de Gérgal PARCELACIÓN URBANÍSTICA: SUPUESTOS ASIMILADOS	

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	48
Registro de Jerez de la Frontera nº 1 <i>EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: DETERMINACIÓN DE LA DEUDA OBJETO DE RECLAMACIÓN</i>	
II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	49
Registro de Vitoria nº 5 <i>REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN ARRENDAMIENTO FINANCIERO: CANCELACIÓN CUANDO ESTÁ GRAVADO CON ANOTACIONES DE EMBARGO</i>	
II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	50
Registro de Bilbao nº 10 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA</i>	
II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	51
Registro de Álora <i>PACTO DE RESERVA DE DOMINIO: NATURALEZA Y EFECTOS</i>	
II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	53
Registro de Guardamar del Segura <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	53
Registro de Pontevedra nº 2 <i>HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR</i>	
II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	54
Registro de Castro-Urdiales <i>DERECHOS REALES: NUMERUS APERTUS DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO CONVENCIONAL: CONFIGURACIÓN</i>	
II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	56
Registro de Madrid nº 37 <i>CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE BIENES GRAVADOS CON HIPOTECA</i>	

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	57
Registro de Santiago de Compostela nº 1 <i>SEGREGACIÓN: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	57
Registro de Palma de Mallorca nº 11 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	58
Registro de Chiclana de la Frontera nº 2 <i>EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: REQUISITOS</i>	
II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	59
Registro de Eivissa nº 4 <i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	60
Registro de Eivissa nº 4 <i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	60
Registro de Bilbao nº 6 <i>COMUNIDAD DEL ART. 68 RH: NATURALEZA</i> <i>DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: NATURALEZA Y EFECTOS</i>	
II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)	62
Registro de Figueres <i>ACCIÓN RESOLUTORIA DEL ART. 1124 CC: CONSIGNACIÓN</i>	
II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)	63
Registro de Coria <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS</i>	
II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)	64
Registro de Montilla <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)	64
Registro de Palma del Río	
<i>HIPOTECA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA</i>	
II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)	65
Registro de Albacete nº 1	
<i>HIPOTECA: SUSTITUCIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA POR OTRA FINCA</i>	
II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)	66
Registro de Arévalo	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)	68
Registro de Arévalo	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)	70
Registro de Arévalo	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	73
Registro de Punta Umbría	
<i>PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: LOS ASIENTOS ESTÁN BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES</i>	
II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	73
Registro de Santander nº 5	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: POSIBILIDAD DE INTERPONERLO DESPUÉS DE HABER SUBSANADO EL DEFECTO</i>	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO PREVENTIVO INAUDITA PARTE</i>	
II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	74
Registro de Carlet nº 1	

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: NECESIDAD DE APORTAR TÍTULO DE ADQUISICIÓN DEL PROMOTOR

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	75
Registro de La Unión nº 2	
<i>DERECHO DE OPCIÓN</i> : EJERCICIO UNILATERAL	
<i>NOTIFICACIONES</i> : FORMA	
II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	76
Registro de Lucena del Cid	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DEL TRANSMITENTE	
II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	76
Registro de Tárrega	
<i>OBRA NUEVA</i> : REQUISITOS	
<i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR	
II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	77
Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4	
<i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH</i> : DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	78
Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4	
<i>OBRA NUEVA</i> : NECESIDAD DE INSCRIBIR LA BASE GRÁFICA DE LA FINCA DONDE SE UBICA EL EDIFICIO	
II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)	78
Registro de Móstoles nº 4	
<i>SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA</i> : REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN	
II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)	79
Registro de Valencia nº 3	
<i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : REQUISITOS DE ADMISIÓN	
<i>HIPOTECA UNILATERAL EN FAVOR DE LA HACIENDA PÚBLICA</i> : CERTIFICADO DE TASACIÓN CADUCADO	
II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)	80
Registro de Marbella nº 3	

IMPUESTO DE LA RENTA DE NO RESIDENTES: AFECCIÓN DE LOS BIENES TRANSMITIDOS

- II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)**..... 81
 Registro de Marbella nº 3
IMPUESTO DE LA RENTA DE NO RESIDENTES: AFECCIÓN DE LOS BIENES TRANSMITIDOS
- II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)**..... 81
 Registro de Sant Mateu
CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O EL DIVORCIO: ÁMBITO
- II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)**..... 82
 Registro de Cádiz nº 3
AGRUPACIÓN DE FINCAS: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA LA INSCRIBIR LA BASE GRÁFICA
- II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)**..... 83
 Registro de Arévalo
PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017
- II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)**..... 85
 Registro de Meco
PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017
- II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)**..... 87
 Registro de Palma de Mallorca nº 4
DERECHO INTERREGIONAL: PACTO DE DEFINICIÓN BALEAR OTORGADO POR FRANCESES
- II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)**..... 89
 Registro de Almería nº 3
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: ESCRITO PIDIENDO QUE NO SE INSCRIBA OTRO DOCUMENTO

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	89
Registro de Madrid nº 44 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	92
Registro de Madrid nº 44 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	94
Registro de Benissa <i>ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: IMPUESTO DE SUCESIONES DE NO RESIDENTES</i>	
II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	95
Registro de Sanlúcar de Barrameda <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDO DE MODIFICACIÓN DE CUOTAS</i>	
II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	96
Registro de Alcázar de San Juan <i>COMODATO: CARÁCTER MERAMENTE OBLIGACIONAL</i>	
II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	96
Registro de Vélez-Málaga nº 2 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	98
Registro de Vélez-Málaga nº 2 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	101
Registro de Viver <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA</i>	

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	102
Registro de Orihuela nº 2 <i>HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009</i>	
II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	103
Registro de Valencia nº 6 <i>DERECHO DE TRANSMISIÓN: NATURALEZA</i>	
II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	104
Registro de Denia nº 1 <i>CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE BIENES GRAVADOS CON HIPOTECA</i>	
II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	105
Registro de O Carballiño-Ribadavia <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS</i>	
II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	106
Registro de Felanitx nº 2 <i>AGRUPACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA</i>	
II.B. Pedro Ávila Navarro	108
II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	108
<i>Menores e incapacitados: No es necesario acreditar la finalidad del importe de la venta impuesto en el auto que la autoriza</i>	
II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 Y 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	108
<i>Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción</i> <i>Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento</i>	
II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	109
<i>Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral</i> <i>Reanudación del tracto: Puede calificarse la improcedencia en el momento de solicitarse la certificación</i>	

II.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	110
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
II.B.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	111
	<i>Herencia:</i> Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante han de intervenir en la partición de la herencia del primero	
II.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	111
	<i>División y segregación:</i> Es necesaria la georreferenciación para la segregada y para el resto	
II.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	111
	<i>Expropiación forzosa:</i> No es inscribible si el expediente no se entiende con el titular registral o el Ministerio Fiscal	
	<i>Expropiación forzosa:</i> Es necesaria la publicación del acuerdo de necesidad también en la urbanística	
	<i>Expropiación forzosa:</i> En la de bienes con destino al dominio público debe constar el carácter demanial o patrimonial	
II.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)	112
	<i>Obra nueva:</i> Un único edificio debe inscribirse sobre una sola finca, previa agrupación si es necesaria	
II.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	113
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La anotación de embargo cautelar en favor de la Hacienda dura 4 años	
II.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	113
	<i>Servidumbre:</i> Deben quedar perfectamente determinados la extensión, límites y configuración	
II.B.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	114
	<i>Documento judicial:</i> El decreto de adjudicación se puede adicionar en otro decreto	
II.B.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	115
	<i>Concentración parcelaria:</i> Traslado de edificaciones de fincas de origen a las de reemplazo	

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	115
<i>Obra nueva:</i> La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada	
<i>Obra nueva:</i> No es necesaria nueva georreferenciación de la finca si ya está inscrita	
II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	116
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	117
<i>Inmatriculación:</i> Dudas del registrador sobre la identidad de la finca	
II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	117
<i>Urbanismo:</i> La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística	
II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	118
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Para el procedimiento extrajudicial debe concretarse registralmente la existencia y cuantía de la obligación futura	
II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	119
<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 graven	
II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	119
<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	
II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	120
<i>Disolución de comunidad:</i> Puede hacer bajo condición suspensiva	
II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	120
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	121
<i>Herencia:</i> Es necesaria la intervención de todos los herederos	
II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	121
<i>Tanteo:</i> La caducidad de su inscripción se produce a los cinco años desde su término	
<i>Tanteo:</i> Su inscripción no impide la transmisión que cumpla los requisitos y notificaciones pactados	
II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	122
<i>Concurso de acreedores:</i> La venta de bienes hipotecados requiere subasta salvo autorización judicial	
II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	123
<i>División y segregación:</i> Las parcelas segregadas deben corresponderse con las que resultan de la licencia	
<i>División y segregación:</i> No puede inscribirse solo la finca resto si no hay correspondencia de la licencia y la operación	
II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	123
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la aclaración otorgada por persona distinta del titular registral	
<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho	
II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	124
<i>Inmatriculación:</i> Cuestiones de derecho transitorio en el expediente judicial	
II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	125
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	125
<i>Actos inscribibles:</i> Es necesaria la expresión de la causa del desplazamiento patrimonial	
<i>Disolución de comunidad:</i> Cuestiones sobre la adjudicación de cuota con asignación de plaza	

- II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)**..... 126
Compraventa: En la condición resolutoria tácita debe justificarse la consignación del precio a devolver
- II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)**..... 127
Inmatriculación: La certificación catastral acompañada a la escritura puede subsanar la incorporada
Inmatriculación: Dudas fundadas del registrador sobre la identidad de la finca
Inmatriculación: Las dudas sobre si la finca está inscrita ya no pueden resolverse por los arts. 300 y 306 RH
- II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)**..... 127
Herencia: Necesidad de defensor judicial en procedimientos contra la herencia yacente
Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
- II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)**..... 128
Hipoteca: Ejecución: Puede fijarse como tipo para la subasta el valor de tasación formulada para el caso de terminarse la construcción
Hipoteca: Ejecución: No hay un límite superior para fijar el tipo de tasación para subasta
- II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)**..... 129
Hipoteca: Modificación: Sustitución de la finca hipotecada con cancelación de la hipoteca y constitución de otra nueva
- II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)**..... 129
Calificación registral: Calificación registral de documento administrativo
Documento administrativo: En el apremio administrativo fiscal no cabe la adjudicación directa por fallo de la subasta
- II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)**..... 130
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Hipoteca: Arrastre de la carga en la propiedad horizontal de la finca hipotecada

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	131
<i>Recurso gubernativo:</i> Posibilidad del recurso aunque se haya inscrito el documento en virtud de subsanación	
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> El embargo preventivo no requiere notificación al deudor	
II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	132
<i>Inmatriculación:</i> El expediente no puede declarar un condominio de los promotores dueños de distintas parcelas	
II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	133
<i>Opción de compra:</i> El ejercicio unilateral requiere justificar los requisitos pactados	
II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	134
<i>División y segregación:</i> No puede disponerse del resto de una segregación sin cumplir los requisitos de esta	
II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	135
<i>Obra nueva:</i> Georreferenciación de la porción de suelo ocupada	
II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	135
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca	
II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)	135
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca	
II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)	136
<i>Documento judicial:</i> Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía	
II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)	136
<i>Recurso gubernativo:</i> No es necesario acompañar el título si fue presentado telemáticamente	
<i>Hipoteca:</i> Constitución: En la constituida en favor de la Hacienda no es necesaria la tasación para subasta	

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)	137
<i>Impuestos:</i> La constancia de afección de la finca por responsabilidad fiscal subsidiaria requiere declaración de esta	
II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)	138
<i>Separación y divorcio:</i> Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública	
II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)	139
<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción	
II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)	139
<i>Calificación registral:</i> Calificación registral de documento administrativo	
<i>Documento administrativo:</i> En el apremio administrativo fiscal no cabe la adjudicación directa por fallo de la subasta	
II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)	140
<i>Obra nueva:</i> El libro del edificio es obligatorio para toda clase de edificaciones	
II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)	140
<i>Separación y divorcio:</i> Dudas en los pactos del convenio	
<i>Separación y divorcio:</i> Cabe la donación de carácter familiar a los hijos en el convenio	
II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)	141
<i>Obra nueva:</i> La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada	
II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)	142
<i>Reanudación del tracto:</i> No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral	
II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)	142
<i>Concentración parcelaria:</i> Una vez inscrita, la rectificación requiere consentimiento del titular o resolución judicial	

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)	143
<i>Calificación registral:</i> Calificación registral de documento administrativo	
<i>Documento administrativo:</i> En el apremio administrativo fiscal no cabe la adjudicación directa por fallo de la subasta	
II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	144
<i>Herencia:</i> La donación con definición balear no puede otorgarse por ciudadanos extranjeros	
<i>Extranjeros:</i> Ley territorial española aplicable a la sucesión	
II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	144
<i>Calificación registral:</i> El registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación	
<i>Asiento de presentación:</i> No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción	
II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	145
<i>Calificación registral:</i> Calificación registral de documento administrativo	
<i>Documento administrativo:</i> En el apremio administrativo fiscal no cabe la adjudicación directa por fallo de la subasta	
II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	145
<i>Impuestos:</i> Cabe acreditarlos por presentación en oficina de la Agencia Tributaria para remisión a la competente	
II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	146
<i>Propiedad horizontal:</i> No puede inscribirse un acuerdo cuando hay titulares posteriores que no han participado	
<i>Propiedad horizontal:</i> La modificación de la contribución a gastos no requiere consentimiento individual de los afectados	
II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	147
<i>Actos inscribibles:</i> No lo es un contrato de comodato	
<i>Comodato:</i> No es inscribible	
II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	147
<i>Propiedad horizontal:</i> La división en propiedad horizontal de un edificio ordinario requiere licencia municipal	

II.B.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	148
	<i>Hipoteca:</i> Constitución: Permisividad en cuanto a la imputación de impuestos y gastos	
	<i>Hipoteca:</i> Constitución: Cláusula de gastos antes de la L. 5/2019	
II.B.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	149
	<i>Herencia:</i> Derecho de transmisión: Los transmisarios suceden directamente al primer causante	
	<i>Herencia:</i> Sustitución fideicomisaria: Los transmisarios suceden al primer causante sin la impuesta por el transmitente	
II.B.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	149
	<i>Concurso de acreedores:</i> Venta directa de finca hipoteca y precio inferior valor de tasación	
II.B.66.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	150
	<i>Derecho notarial:</i> Rectificación de errores por el notario según el art. 153 RN	
II.B.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	151
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
	<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción	
III	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES	152
	Pedro Ávila Navarro	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	153
	<i>Sociedad anónima:</i> Cuentas: El cierre del Registro Mercantil es por falta de depósito, no de formulación o aprobación	
III.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)	153
	<i>Sociedad limitada:</i> Órgano de administración: La certificación de acuerdos debe hacerse por el órgano de administración o un cargo del mismo	
III.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)	154
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre por falta de depósito de cuentas no permite la inscripción de auditor voluntario	

III.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)	154
	<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: Posibilidad de valoración a efectos del derecho de preferente adquisición en junta universal unánime	
III.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)	155
	<i>Anotación preventiva de demanda:</i> No puede anotarse en el Registro Mercantil una anotación no prevista en el ordenamiento	
	<i>Anotación preventiva de demanda:</i> No puede anotarse la que no supondrá alteración del contenido registral	
III.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)	156
	<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
	<i>Sociedad anónima:</i> Cuentas: No puede inscribirse el nombramiento de auditor por la junta cuando se ha pedido por la minoría	
III.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)	156
	<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: Posibilidad de valoración a efectos del derecho de preferente adquisición en junta universal unánime	
III.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)	157
	<i>Sociedad limitada:</i> Aumento de capital: El ya inscrito solo puede dejarse sin efecto con una reducción de capital	
IV	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	158
	María Isabel de la Iglesia Monje	
IV.1.	CONSEJO DE MINISTROS	159
	• El Consejo de Ministros de 7 de junio de 2019 ha conocido el informe sobre las Recomendaciones del Comité de Ministros del Consejo de Europa a los Estados miembros para prevenir y combatir el sexismo, con el objetivo de luchar contra toda discriminación por cuestión de género	159
V	NOVEDADES LEGISLATIVAS	161
V.1.	DECRETO LEY 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña en el ámbito de la prenda (DOGC 23/05/2019)	162
V.2.	RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el nuevo modelo para la	

presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los sujetos obligados a su publicación (BOE de 24/05/2019)..... 162

V.3. **RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 2019**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se modifican los Anexos I, II y III de la Orden JUS/319/2018, de 21 de marzo, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación (BOE de 24/05/2019). 162

V.4. **INSTRUCCIÓN de 13 de junio de 2019**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 14/06/2019) 162

V.5. **RESOLUCIÓN de 3 de junio de 2019**, de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se acuerda la suspensión de la Resolución de 5 de abril de 2019, por la que se establece el procedimiento para la aplicación de la exención en el pago de aranceles registrales, en virtud de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (BOE 14/06/2019)..... 162

V.6. **INSTRUCCIÓN de 14 de junio de 2019**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el uso de las plataformas informáticas de las entidades financieras y gestorías, para la tramitación de la información previa a las escrituras de préstamo hipotecario, en los días siguientes a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 15/06/2019) 163

V.7. **INSTRUCCIÓN de 14 de junio de 2019**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la firma de operaciones cuya comercialización, oferta y entrega al consumidor de la información se han desarrollado bajo la vigencia de la normativa anterior, formalizándose el préstamo tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 15/06/2019) 163

VI

NOTICIAS DE INTERÉS..... 164

VI.1. El pasado 13 de junio de 2019 se celebró en el Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña una mesa redonda sobre “Ejecución judicial directa de hipotecas por cláusulas de vencimiento anticipado tras la STJUE de 26 de marzo de 2019” 165

I

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

María Tenza Llorente

I.1.

RESOLUCIÓN JUS/1141/2019, de 29 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Palma Jesús María Morote Mendoza contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 3 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. ITE: TRANSMISIÓN A COPARTÍCIPES: INNECESARIEDAD DE ENTREGA O EXONERACIÓN (DOGC 08 DE MAYO DE 2019)

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura pública por medio de la cual se vende una tercera parte indivisa de una finca a los comuneros de la misma sin que se manifieste que se ha entregado o exonerado por los adquirentes de la entrega de los documentos a que se refiere el artículo 15 del Decreto 67/2015, a saber: una copia del informe de la inspección técnica del edificio y del certificado de aptitud; o solamente una copia del informe que acredite la obtención del certificado de aptitud por silencio administrativo; o bien, si el informe pone de manifiesto deficiencias graves o muy graves, una copia de este informe que acredite en este caso que se ha presentado ante la Administración.

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

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

Desde el punto de vista procedimental, estima que es competente, pese a las alegaciones vertidas por el notario en el escrito del recurso sobre la competencia exclusiva del Estado en la regulación de la transmisión de la propiedad, pues el artículo 137 del Estatuto de autonomía atribuye a Cataluña competencia en materia de habitabilidad de las viviendas y el Libro VI del Código Civil de Cataluña regula además los contratos traslativos de dominio.

Por lo que respecta al fondo, y con independencia de la discusión sobre naturaleza jurídica de la transmisión de cuotas entre copartícipes, existe una impropia reducción parcial de condominio que en el caso analizado se articula como compraventa. En cualquier caso, considera que es innecesaria la entrega o exoneración expresa de la documentación a que se refiere el artículo 15 del Decreto 67/2015, de 5 de mayo, pues no hay ningún tercero que adquiera la finca o parte de ella, supuesto en que devendría exigible.

COMENTARIO.

Desde el punto de vista procedimental, la Dirección General reafirma su competencia, como en otras ocasiones¹, basándose no solo en normativa de Derecho civil Catalán, como en este caso el Libro VI, a propósito de las formas de transmisión de la propiedad, sino también en preceptos

1. Así, Resolución JUS/2348/2017, de 22 de septiembre, en cuanto a Derecho Urbanístico. Vid. Boletín SERC número 189, septiembre-octubre 2017; páginas 25 a 30.

de Derecho administrativo y urbanístico, aunque con repercusiones civiles, como el Decreto 67/2015 o directamente el artículo 137 del Estatut.

En el plano sustantivo, la primera cuestión que se discute, si bien de un modo un tanto tangencial, es la naturaleza jurídica de la transmisión de cuotas entre condóminos. El notario invoca en el escrito del recurso el ATS (NO Sentencia) de la Sala Tercera del Tribunal Supremo (Sección 1ª) de 25 de abril de 2018 (JUR\2018\126994; MP: José Antonio Montero Fernández) en el que el caso planteado versa sobre la transmisión onerosa del 25 por ciento de una finca a uno de los comuneros. Pero, fuera del ámbito tributario, la cuestión debatida se ha tratado, entre otras, por la Resolución de 2 de noviembre de 2018 de la Dirección General de los Registros y Notariado, recogiendo la doctrina sentada en Resolución de 11 de noviembre de 2011 y 4 de abril de 2016. El caso resuelto partía de que los titulares de diversas partes indivisas de una finca adquirían la parte indivisa de otro cotitular por iguales partes siendo la contraprestación pactada por tal transmisión cierta suma de dinero. En el fundamento de Derecho tercero de esta Resolución se argumenta que *cualquiera que sea la teoría que sobre su naturaleza jurídica se pretenda acoger entre las varias formuladas, bien la de considerar que en la comunidad hay una concurrencia de varias propiedades separadas recayente cada una de las cuales sobre una cuota o porción ideal de la cosa –artículo 399 del Código Civil–, bien la de entender que hay una sola propiedad o derecho que manteniéndose único se atribuye por cuotas ideales a los distintos comuneros –artículo 392 y 395 del Código Civil–, bien, en fin, la de estimar que en la comunidad se produce la concurrencia de varias propiedades totales sobre toda la cosa, recíprocamente limitadas por su concurso –artículo 394 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1986–, es lo cierto que en el supuesto de hecho del presente recurso no existe en el momento previo a la celebración del negocio jurídico documentado una situación de comunidad (subcomunidad) sobre la cuota indivisa perteneciente al comunero que la transmite a los otros tres comuneros adquirentes, por lo que difícilmente el título atributivo de dicha cuota a favor de estos últimos puede ser calificado como de disolución de comunidad, ni aun parcial, toda vez que aquéllos no eran partícipes en el derecho de cuota objeto del negocio y concluye que es un negocio encaminado a la extinción de la comunidad.*

Por lo que respecta al fondo, el criterio adoptado por la Dirección General de Dret en cuanto a la entrega de los documentos a que se refiere el artículo 15 del Decreto 67/2015, de 5 de mayo, o exoneración expresa, coincide con el sostenido en materia de cédula. Así según el fundamento de Derecho 3.2 de la Resolución JUS 20/2012, de 5 de enero; el fundamento de Derecho 2.2 de la Resolución 1507/2012, de 29 de junio o el también fundamento de Derecho 2.2 de la Resolución de dicha Dirección 2316/2013, de 25 de octubre, señalan como obiter que *el artículo 132 de la Ley, que se refiere a escrituras de transmisión o cesión de uso, es instrumental, y que la norma material es la del artículo 26.2 transcrito anteriormente que exige la cédula en cualquier transmisión, por venta, alquiler o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y sucesivas transmisiones (...). La cédula hace falta entregarla, pues, en negocios que comportan una transmisión voluntaria y efectiva del uso de la vivienda a cambio de un precio o contraprestación. Como consecuencia, y manteniendo el criterio establecido en las resoluciones mencionadas, entendemos que la cédula no es exigible en las transmisiones no voluntarias por el transmitente, como son las adjudicaciones en procedimientos de ejecución de cualquier tipo, las expropiaciones o las transmisiones por causa de muerte, ni en aquellas que, a pesar de ser voluntarias, no comportan contraprestación a favor suyo, cómo son las donaciones. Consideramos que tampoco es exigible su aportación en negocios entre copropietarios en los cuales el adquirente o adjudicatario ya tenía, ni que sea parcialmente, el uso de la vivienda (como son la disolución de condominio ordinario o la liquidación del régimen matrimonial de comunidad de bienes -en el que no hay propiamente transmisión- o la compra por parte de un copropietario*

de la participación indivisa de la vivienda a otro copropietario) ni en actos de sucesión, universal o particular entre vivos, como son las que se producen en los supuestos de modificaciones estructurales de personas jurídicas que regula la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles o el capítulo IV del Título I del Libro tercero del Código civil de Cataluña. Así, se diferencia de los casos resueltos, para el caso de transmisión a terceros, resueltos por la Resolución JUS/1785/2018, de 20 de julio, respecto del certificado de aptitud², y la Resolución JUS/2823/2017, de 1 de diciembre³ en relación al Libro del Edificio, exigido también por el Decreto 67/2015. En el mismo sentido de innecesariedad de aportación del certificado de gastos de la comunidad en casos de disolución de condominio se pronuncia la Dirección General de Registros y Notariado en Resolución de 2 de febrero de 2012 (fundamento de Derecho Segundo), que se basa más en la utilidad de la medida que en la naturaleza jurídica de la transmisión operada, al igual que la Dirección General de Dret en la JUS/2560/2010, de 28 de junio (fundamento de Derecho 3.3), dictada en un caso de aportación a sociedad.

En resumen, no cabe exigir los requisitos impuestos por el artículo 15 del Decreto 67/2015, de 5 de mayo en las transmisiones entre comuneros.

Barcelona, 8 de mayo de 2019

2. Ver Boletín SERC número 194, julio-agosto 2018, páginas 45 a 48.

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

I.1.

RESOLUCIÓ JUS/1141/2019, de 29 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Palma Jesús María Morote Mendoza contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 3 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda (08 DE MAIG DE 2019). ITE: TRANSMISSIÓ ENTRE COTITULARS: INNECESARIETAT D'ENTREGA O EXONERACIÓ

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura pública per la qual es ven una tercera part indivisa d'una finca als comuners de la mateixa sense que es manifesti que s'ha lliurat o exonerat pels adquirents del lliurament dels documents a què es refereix l'article 15 del Decret 67/2015, és a dir: una còpia de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici i del certificat d'aptitud; o solament una còpia de l'informe que acrediti l'obtenció del certificat d'aptitud per silenci administratiu; o bé, si l'informe posa de manifest deficiències greus o molt greus, una còpia d'aquest informe que acrediti en aquest cas que s'ha presentat davant l'Administració.

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

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

Pel que fa al procediment, estima que és competent, malgrat les al·legacions fetes pel notari en l'escrit del recurs sobre la competència exclusiva de l'Estat en la regulació de la transmissió de la propietat, ja que l'article 137 de l'Estatut d'autonomia atribueix a Catalunya competència en matèria d'habitabilitat dels habitatges i el llibre VI del Codi civil de Catalunya regula a més els contractes translatius de domini.

Pel que fa al fons, i amb independència de la discussió sobre naturalesa jurídica de la transmissió de quotes entre copropietaris, hi ha una impròpia reducció parcial de condomini que en el cas analitzat s'articula com compravenda. En qualsevol cas, considera que és innecessari el lliurament o l'exoneració expressa de la documentació a què es refereix l'article 15 del Decret 67/2015, de 5 de maig, ja que no hi ha cap tercer que adquireixi la finca o part d'aquesta, supòsit en que esdevindria exigible.

COMENTARI.

Pel que fa al procediment, la Direcció General confirma la seva competència, com ara altres vegades¹, amb fonament no només en normativa de dret civil català (llibre VI, a propòsit de les formes de transmissió de la propietat), sinó també en preceptes de dret administratiu i urbanístic, si bé amb repercussions civils, com el Decret 67/2015 o directament l'article 137 de l'Estatut.

1. Resolució JUS/2348/2017, de 22 de setembre, quant al dret urbanístic. Veure Butlletí SERC número 189, setembre-octubre 2017; pàgines 25 a 30

Pel que fa a qüestions civils, la primera qüestió que es discuteix, si bé d'una manera una mica tangencial, és la naturalesa jurídica de la transmissió de quotes entre copropietaris. El notari invoca en l'escrit del recurs una interlocutòria del Tribunal Suprem (NO una Sentència) de la Sala Tercera del Tribunal Suprem (Secció 1a) de 25 d'abril de 2018 (JUR \ 2018 \ 126.994; MP: José Antonio Montero Fernández) en el qual el cas plantejat es tracta de la fiscalitat la transmissió onerosa del 25 per cent d'una finca a un dels comuners. Però, fora de l'àmbit tributari, la qüestió debatuda s'ha tractat, d'entre altres, per la Resolució de 2 de novembre de 2018 de la Direcció General dels Registres i Notariat, recollint la doctrina de la Resolució de 11 de novembre de 2011 i 4 d'abril de 2016. En aquesta Resolució els titulars de les parts indivises d'una finca adquirien la part indivisa d'un altre copropietari per iguals parts per una quantitat de diners. En el fonament de dret tercer d'aquesta Resolució s'argumenta que *qualsevol que sigui la teoria que sobre la seva naturalesa jurídica que s'aculli entre les diverses formulades, bé la de considerar que a la comunitat hi ha una concurrència de diverses propietats separades que dóna cadascuna de les quals sobre una quota o porció ideal de la cosa –article 399 del Codi Civil–, bé la d'entendre que hi ha una sola propietat o dret que mantenint únic s'atribueix per quotes ideals als diferents comuners –article 392 i 395 del Codi Civil–, bé la d'estimar que en la comunitat es produeix la concurrència de diverses propietats totals sobre tota la cosa, recíprocament limitades per la seva concurs –article 394 del Codi civil i Sentència del Tribunal Suprem de 28 de maig de 1986–, és la veritat que en el supòsit de fet del present recurs no existeix en el moment previ a la celebració del negoci jurídic documentat una situació de comunitat (subcomunitat) sobre la quota indivisa que pertany al comuner que la transmet als altres tres comuners adquirents, de manera que difícilment el títol atributiu d'aquesta quota a favor d'aquests últims pot ser qualificat com de dissolució de comunitat, ni tan sols parcial, ja que aquells no eren participants en el dret de quota objecte del negoci i conclou que és un negoci encaminat a l'extinció de la comunitat.*

Quant al fons, el criteri adoptat per la Direcció General de Dret pel que fa al lliurament dels documents a què es refereix l'article 15 del Decret 67/2015, de 5 de maig, o exoneració expressa, coincideix amb el sostingut en matèria de cèdula. Així, segons el fonament de dret 3.2 de la Resolució JUS 20/2012, de 5 de gener; el fonament de dret 2.2 de la Resolució 1507/2012, de 29 de juny o el també fonament de dret 2.2 de la Resolució d'aquesta Direcció 2316/2013, de 25 d'octubre, consideren com a obiter que *l'article 132 de la Llei, que es refereix a escriptures de transmissió o cessió d'ús, és instrumental i que la norma material és la de l'article 26.2 transcrit anteriorment que exigeix la cèdula en qualsevol transmissió, per venda, lloguer o cessió d'ús, fins i tot les derivades de segones i successives transmissions (...). La cèdula cal lliurar-la, doncs, en negocis que comporten una transmissió voluntària i efectiva de l'ús de l'habitatge a canvi d'un preu o contraprestació. Com a conseqüència, i amb manteniment del criteri establert en les resolucions esmentades, entenem que la cèdula no és exigible en les transmissions no voluntàries pel transmissor, com són les adjudicacions en procediments d'execució de qualsevol tipus, les expropiacions o les transmissions per causa de mort, ni en aquelles que, tot i ser voluntàries, no comporten contraprestació a favor seu, com són les donacions. Considerem que tampoc és exigible la seva aportació en negocis entre copropietaris en els quals l'adquirent o adjudicatari ja tenia, ni que sigui parcialment, l'ús de l'habitatge (com són la dissolució de condomini ordinari o la liquidació del règim matrimonial de comunitat de béns –en el qual no hi ha pròpiament transmissió– o la compra per part d'un copropietari de la participació indivisa de l'habitatge a un altre copropietari) ni en actes de successió, universal o particular entre vius, com són les que es produeixen en els supòsits de modificacions estructurals de persones jurídiques que regula la Llei 3/2009, de 3 d'abril, de modificacions estructurals de les societats mercantils o el capítol IV del títol I del llibre tercer del Codi civil de Catalunya. Així, es diferencia dels casos resolts, per*

al cas de transmissió a tercers, resolts per la Resolució JUS/1785/2018, de 20 de juliol², respecte del certificat d'aptitud, i la Resolució JUS/2823/2017, d'1 de desembre³ en relació al llibre de l'edifici, exigit també pel Decret 67/2015. També la Direcció General de Registres i Notariat considera innecessària l'aportació del certificat de deutes de la comunitat, en Resolució de 2 de febrer de 2012 (fonament de dret segon), en considerar que la mesura no es útil i no en la naturalesa jurídica de la transmissió operada, com ara la Direcció General de Dret en la Resolució a JUS/2560/2010, de 28 de juny (fonament de dret 3.3), dictada en un cas d'aportació a societat.

En resum, no cal exigir els requisits imposats per l'article 15 del Decret 67/2015, de 5 de maig, en els casos de transmissions entre comuners.

Barcelona, 8 de maig de 2019

2. Veure Butlletí SERC número 194, juliol-agost 2018; pàgines 45 a 48

3. Veure Butlletí SERC número 190, novembre-desembre 2017; pàgines 144-150.



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. Basilio Javier Aguirre Fernández

B. Pedro Ávila Navarro

II.A. Basilio Javier Aguirre Fernández

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Registro de Madrid nº 29

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN

TUTELA: ACREDITACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL EN LOS CASOS DEL 271 CC

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. En el presente caso, aunque en la nota impugnada, excesivamente escueta, no se expresa por el registrador las razones que le llevan a estimar necesario acompañar «para su calificación testimonio de los autos de aprobación judicial de la venta relacionados en el título» (sin que, como ha quedado expuesto, puedan tenerse en cuenta las razones que aduce -intempestivamente- en su informe), no puede estimarse producida la indefensión del recurrente, pues ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de interposición del recurso.

Con la actual concepción de la tutela, la intervención judicial se produce únicamente en calidad de órgano de control y se materializa a través de diversos instrumentos en el Código Civil, como la obligación de información y rendición de cuentas anual contenida en el artículo 269.4 del mismo, la rendición de cuenta general ante el juez al cesar el tutor en sus funciones (artículo 279), las medidas de vigilancia, control e información que puede adoptar el juez conforme al artículo 233, y el establecimiento de la responsabilidad en exclusiva por sus actos por aplicación conjunta de los artículos 270 y 285 del Código Civil. Pero, por otro lado, para determinados actos y contratos el Código Civil contempla un elenco de excepciones al modelo general de actuación del tutor. Son los supuestos del artículo 271, en los cuales la intervención del juez se materializa mediante la autorización del acto; y los casos a los que hace referencia el artículo 272, para los que el legislador opta por aplazar el control y requiere la aprobación judicial. El fundamento de la necesidad de autorización judicial por parte del tutor para la realización de determinados actos o negocios jurídicos reside en el principio de salvaguarda judicial del artículo 216, que se traduce en un control ordinario y casi continuo de la actuación del tutor, y en beneficio del tutelado, pues presupone un juicio de valor sobre la conveniencia o beneficio o, al menos, sobre la falta de perjuicio que la realización del acto pudiera reportar al tutelado, dada la especial gravedad o riesgo que, por su propia naturaleza, aquél puede implicar en el patrimonio o en la persona del tutelado.

Sentada la necesidad de previa autorización (que no ulterior aprobación) judicial del acto dispositivo, y dado que la misma se ha producido y ha sido reseñada en la forma expuesta por parte

del notario en el título calificado, quien ha transcrito la parte dispositiva del auto que concede la autorización a la tutora, procede analizar si tiene algún fundamento la exigencia (que se contiene en la calificación recurrida) de aportación de las dos resoluciones judiciales.

Aún no referida la problemática que subyace en el presente recurso a una cuestión estricta de representación y juicio de las facultades representativas, no es menos cierto que es perfectamente trasladable al caso la doctrina que se contiene en las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2018, citada por el recurrente, y 22 de noviembre de 2018, ambas reseñadas en los «Vistos»; de modo que la calificación registral, en un caso como éste, se limitaría a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas y del complemento de las mismas de requerirse alguna autorización o habilitación adicional (la cual habrá de reseñarse de forma suficiente y rigurosa); y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso, y sólo eso, pueda ser objeto de calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6448.pdf>

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Registro de Villagarcía

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: REQUISITOS PARA PRACTICARLO

Este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento.

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

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

Ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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.

Por ello, la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación del documento presentado está plenamente justificada ya que ninguna disposición legal atribuye eficacia registral al documento privado que pretende dejar sin efecto un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 420.1 Reglamento Hipotecario).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6449.pdf>

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Registro de Concentaina

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS

Con carácter previo, es necesario reiterar que 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 lo tanto, para la resolución de este recurso no es posible tomar en consideración las dos diligencias del acta presentada de fechas 4 y 9 de enero de 2019, pues las mismas no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de la calificación, que fue anterior a esas fechas.

Las solicitudes de expedición de publicidad formal también son objeto de previa calificación por el registrador. En el caso concreto de la expedición de certificación como trámite del artículo 203 de la Ley Hipotecaria (al que remite el artículo 208 al regular el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido), en los casos en los que el registrador aprecie defectos que sean obstáculo para la tramitación del expediente, lo procedente es denegar su expedición emitiendo la preceptiva calificación negativa.

El art. 208 LH en su apartado primero establece que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada». Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

En el presente caso el promotor del expediente ha adquirido una sexta parte indivisa de finca –según manifiesta, pues no aporta ningún documento que acredite su adquisición, como prevé la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, ni siquiera el título sucesorio apto para la inscripción que establece el artículo 14 de la Ley Hipotecaria– por herencia de sus padres, que son los actuales titulares registrales de dicha sexta parte indivisa de finca. En este caso no existe una verdadera interrupción del tracto, ya que bastaría aportar los títulos sucesorios de los causantes, junto con sus respectivos certificados de defunción y actos de última voluntad, y la correspondiente escritura de partición de la herencia. La Resolución de 24 de marzo de 2015 se

refiere precisamente a uno de los supuestos admitidos como excepción al tenor literal de la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, esto es, cuando el promotor ha adquirido solo de alguno o algunos de los herederos del titular registral, pero no de éste o de todos sus herederos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6450.pdf>

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Registro de Eivissa nº 4

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

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

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

Tal y como se afirmó en la meritada Resolución de 18 de octubre de 2018, efectivamente, de la superposición de la representación gráfica catastral con la ortofotografía del PNOA se aprecia la existencia de un camino dentro del perímetro de la parcela catastral por el lindero sur. Sin embargo, el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública del camino no puede ser determinante para mantener la calificación sin que en este caso la Administración y los titulares hayan formulado oposición alguna en la tramitación del procedimiento.

Este Centro Directivo ha señalado en la Resolución de 5 de julio de 2018, invocada por la recurrente, que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. Esta ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento a la inscripción de la representación gráfica solicitada, unida la circunstancia de no figurar un camino público ni en el Registro ni en la cartografía catastral, excluye cualquier duda acerca de una posible invasión del dominio público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6451.pdf>

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Registro de Valencia nº 11

DERECHO DE TRANSMISIÓN: POSICIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE

El denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del *ius delationis* en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el *ius delationis*, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios.

La legítima, tal y como se ha configurado en el Código Civil (artículo 806: «La legítima es la porción de bienes de que el testador no puede disponer por haberla reservado la ley a determinados herederos, llamados por esto herederos forzosos») se identifica como una auténtica «pars bonorum» que confiere al legitimario un derecho como cotitular -por mandato legal- del activo líquido hereditario, quedando garantizada.

Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el «*ius delationis*» también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (artículo 1.000-1.º del Código Civil). Desde que el transmitente muere –aunque su herencia abierta aún no haya sido aceptada–, se defiende la legítima, por lo que no puede quedar menoscabada. Así se asegura la mejor protección de las legítimas, sin que haya necesidad de contradecir el indudable carácter personalísimo de la opción que implica el «*ius delationis*». Aunque el transmisario que ejerce positivamente el «*ius delationis*» adquiere la condición de heredero directamente del primer causante, su contenido viene delimitado por la vocación al transmitente; al formar tal derecho parte de la herencia del transmitente, con ese derecho –y, por ende, con la herencia del primer causante– debe satisfacerse a los legitimarios del transmitente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6452.pdf>

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Registro de San Cugat del Vallés nº 1

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: REQUISITOS PARA PRACTICARLO

Este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento.

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

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo

debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

Ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6453.pdf>

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Registro de Villajoyosa nº 2

SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo en los casos de modificación de entidades hipotecarias. En cuanto al procedimiento y conjunto de actuaciones través de las cuales haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

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 realización previa de las actuaciones previstas en este precepto, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fueran necesarias las citadas actuaciones para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

En el presente caso es indubitado que no se respeta el perímetro de la finca matriz que resulta de la cartografía catastral, resultando fundamental la intervención de los posibles colindantes afectados por la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse en orden a hacer efectivos los derechos que pudieran corresponderles y evitarles una posible indefensión. Sólo en casos excepcionales será posible la inscripción del resto de finca sin simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada, como ocurre en los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal

segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

Finalmente, tampoco pueden admitirse las alegaciones del notario autorizante en las que considera diferente el régimen de la segregación respecto de la división de fincas. Aun cuando es cierto que desde el punto de vista de la mecánica registral en el primer caso sólo nace una nueva finca registral y el segundo caso surgen dos fincas registrales nuevas, ello lo es solamente desde la perspectiva de la creación del folio real, pero es obvio que tanto en uno como en otro caso, con independencia de la técnica escogida, se produce un acto de reordenación de terrenos en el que existen dos (o más) porciones de territorio donde antes solo había una, sujetas a idénticos requisitos legales (especialmente desde el punto de vista de la legislación agraria y urbanística).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6454.pdf>

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Registro de Medio Cudeyo-Solares

EXPROPIACIÓN FORZOSA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

Con carácter previo al análisis de las cuestiones jurídicas de fondo planteadas 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. Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017.

Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal. A esta protección del titular registral responde el principio básico de nuestro sistema registral, derivado del constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), de la exigencia del consentimiento auténtico del titular registral, por sí o por sus legítimos representantes, para la inscripción de cualquier acto que le afecte, o en su defecto que haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento.

En concordancia precisa con los citados preceptos de nuestra legislación hipotecaria, el artículo 3 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, tras señalar que «las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación», obliga a la Administración expropiante a tener por dueño a quien figure como tal en registros públicos que produzcan presunción de

titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente. Y el artículo 32.2.^a del Reglamento Hipotecario exige, tratándose de finca inscrita, que la expropiación se haya entendido con el titular registral o «quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial».

En el caso del presente recurso no se trata ya de que con posterioridad a la iniciación del expediente expropiatorio se haya producido alguna alteración en la titularidad registral de las fincas sin que de la tramitación de aquél hubiera constancia alguna en el Registro (lo que impediría la aplicación de la previsión cancelatoria de dichas titularidades sobrevenidas ex artículo 35, norma quinta, del Reglamento Hipotecario, como sucedía en el caso de la Resolución de este Centro Directivo de 8 de octubre de 2012), sino que el procedimiento de expropiación se ha seguido exclusivamente con uno de los comuneros de la finca expropiada.

En la calificación impugnada añadía el registrador que, no constando la intervención en el expediente de los titulares registrales, ni de sus causahabientes ni de persona alguna que los represente, tampoco pueden entenderse suplidas dichas ausencias por la presencia en el expediente del Ministerio Fiscal, pues tampoco éste ha comparecido. La mera convocatoria del Ministerio Fiscal a la formalización del acta de ocupación y pago no satisface la exigencia legal establecida en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa, que, por lo dicho, presupone su convocatoria desde que se dicta el acuerdo de necesidad de ocupación y en tiempo oportuno para posibilitar su impugnación.

Este Centro Directivo en cuanto a la parte relevante para este expediente, las tesis expuestas recientemente por la Fiscalía General del Estado en su extensa Circular número 6/2019, sobre la intervención del Ministerio Fiscal en los procedimientos de expropiación forzosa, de 18 de marzo de 2019, en cuya conclusión 11.^a afirma, contrariamente a lo mantenido por el recurrente, que «los criterios expuestos en esta Circular son aplicables, mutatis mutandis, a los distintos procedimientos especiales -o especialidades procedimentales- que se regulan tanto en el Título III de la LEF como en las diversas normas sectoriales, en particular en materia urbanística», conclusión cuya fundamentación se desarrolla al exponer en el apartado 6 de la Circular su ámbito de aplicación. Pues bien, la citada Circular afirma en relación con la intervención del Ministerio Fiscal en estas últimas lo siguiente: «Las especialidades derivadas de esas normas no inciden de manera sustancial en las consideraciones de la presente Circular. Como puede deducirse de lo expuesto al tratar de las modalidades ordinaria y urgente del procedimiento general de expropiación regulado por la LEF, lo relevante desde la perspectiva del Fiscal es que las actuaciones que requieren la intervención, participación o conocimiento de los sujetos mencionados en el art. 5 de dicha Ley se lleven a cabo con todas las garantías necesarias para asegurar la efectividad de sus derechos».

En cuanto al supuesto singular de que el titular o titulares hubieran sido identificados pero alguno/s de ello/s hubiere fallecido (supuesto de hecho del presente expediente), insta la reiterada Circular a los fiscales llamados a intervenir en el expediente a comprobar «si la Administración ha llevado a cabo alguna actuación para localizar a los posibles herederos. Conviene recordar al respecto que en el Ministerio de Justicia se lleva no solo un registro de actos de última voluntad sino también otro de actas de notoriedad de declaración de herederos abintestato, que pueden aportar información valiosa». Nada dice el acta de ocupación calificada sobre la indagación realizada para la averiguación de los herederos de los titulares registrales, sus identidades, sus títulos sucesorios, y sus respectivos domicilios, limitándose a afirmar su incomparecencia ante una citación, en algunos casos individualizada y en otros meramente genérica o innominada, de la que no consta forma ni dato alguno relevante en dicha acta.

Igual suerte desestimatoria ha de correr el recurso en cuanto a los otros dos defectos impugnados. Si bien es cierto que el artículo 87 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Cantabria, dispone

que la aprobación de los planes urbanísticos implicará la declaración de necesidad de ocupación de los terrenos a los efectos de su expropiación, sin embargo no lo es menos que el artículo 24 apartado 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, establece: «Cuando la administración optare por la inscripción individualizada de las fincas registrales o de alguna de las incluidas en la unidad expropiada, el título inscribible estará constituido por el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa», remisión a «lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa» que incluye en su ámbito las publicaciones previstas en el artículo 18 de la Ley sobre expropiación forzosa, que no pueden verse desplazadas o suplidas por la publicidad del proyecto del plan.

Para todo supuesto, no sólo inmatriculador, de inscripción de adquisición de bienes inmuebles a favor de las Administraciones públicas, el artículo 27.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispuso que «en los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo». Normas a cuyo recto cumplimiento propende la calificación impugnada que, por ser conforme a Derecho, ha de ser confirmada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6455.pdf>

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Registro de Valencia nº 17

OBRA NUEVA: LICENCIA

OBRA NUEVA: EDIFICIO SOBRE DOS FINCAS REGISTRALES

La regulación vigente al respecto viene contenida en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Esta regulación, pretende controlar que la descripción del título inscribible sea acorde con el proyecto para el que se obtuvo la autorización administrativa, conectando así título, proyecto y acto de aprobación. La licencia autoriza a llevar a cabo una única edificación que ocupe la totalidad de la manzana, la cual identifica por medio de dos parcelas; por lo que no se ajusta a ella la escritura ahora calificada, en tanto que describe dos edificaciones sobre dos fincas registrales independientes; siendo esta divergencia de tal relevancia en el tráfico jurídico, que queda justificada la aplicación de la doctrina de este Centro Directivo de negar la inscripción en tanto que no haya un acto administrativo expreso que autorice esta configuración.

Resuelto que la licencia concedida autoriza la construcción de un único edificio destinado a centro comercial, se plantea la cuestión de si cabría su inscripción sobre dos fincas registrales sin necesidad de agrupar las mismas, describiendo cada una de ellas una parte de la edificación, y regulando para el caso de que se separara la titularidad de los predios una serie de servidumbres. La necesidad de agrupar no resulta de modo expreso de la licencia urbanística, pero sí del artículo 8 de la Ley sobre propiedad horizontal. La inscripción de un edificio sobre dos fincas registrales regulando servidumbres recíprocas para el caso de separación de su titularidad, cualquiera que sea el número que se constituyan, es del todo punto insuficiente para prever

las múltiples vicisitudes que puedan originarse y es incompatible con la unidad del edificio en su conjunto. Cuestión distinta sería que, siendo la edificación única, y por tanto en principio comunes a las dos partes del mismo ciertos elementos estructurales, como la cimentación o la cubierta, fuera sin embargo técnicamente posible la independización de dichas dos partes de la estructura del edificio, y hubiera quedado debidamente salvaguardado en la constitución de la servidumbre recíproca la posibilidad de dar un destino diverso a cada una de las dos partes de la edificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6456.pdf>

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Madrid nº 27

ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO POR DÉBITOS FISCALES: DURACIÓN DEL EMBARGO Y CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN

Para la resolución de dicha cuestión hay que tener en cuenta que este Centro Directivo ha insistido en numerosas ocasiones en la esencial diferencia existente entre la duración de los derechos o gravámenes que acceden al Registro y la caducidad de los asientos que los recogen sin que puedan confundirse unos y otros.

En efecto, el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares —entre ellas, el embargo preventivo—, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses más. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo mismo, que es la medida cautelar, pero no a la anotación preventiva de dicho embargo cautelar, cuya eficacia es tan sólo la de hacer efectiva «erga omnes» la referida medida (vid. Resolución de este Centro Directivo de 21 de febrero de 2014). Consecuentemente, la cancelación de la anotación preventiva de embargo cautelar, en tanto no hayan transcurrido los cuatro años de vigencia de la misma que prevé el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, solo podrá producirse en virtud de mandamiento expedido por la Agencia Tributaria ordenando dicha cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7054.pdf>

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Eivissa nº 2

SERVIDUMBRES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN MENCIONES: CANCELACIÓN

Uno de los modos de constitución de las servidumbres es en virtud de título (artículos 537 y 539 del Código Civil). Ciertamente con la palabra título se hace referencia en el Código Civil al acto jurídico que da nacimiento a la servidumbre. Esto supone que, a efectos de adquisición de

servidumbre por virtud de título, ha de entenderse por este todo acto jurídico, bien sea oneroso o gratuito, «inter vivos» o de última voluntad.

No entra por tanto este Centro Directivo en dirimir si en el caso planteado en este expediente existe o no servidumbre en el plano civil sustantivo. Pero lo cierto es que para su acceso al Registro de la Propiedad el título constitutivo de aquélla debe adecuarse -entre otros- a los principios de titulación auténtica (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (artículo 12 de la Ley Hipotecaria) y especialidad, principio general del Derecho registral manifestado en numerosos preceptos de la Ley Hipotecaria (artículos 9 y 12, entre otros, de la Ley Hipotecaria) que exige la exacta determinación del contenido del derecho inscrito. Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros.

Si no queda claramente constituido el derecho real de manera efectiva -sin perjuicio de que pueda someterse a condición o término-, con determinación de su contenido y extensión, estaremos ante una mera mención de un derecho que será susceptible de inscripción separada y especial en el Registro de la Propiedad cuando aquél se termine de configurar, procediendo entre tanto su cancelación de oficio por el Registrador si indebidamente hubiera accedido al Registro (artículos 9 y 98 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario). Finalmente tampoco se puede tachar de mero error material, no sólo porque no se haya cometido error alguno, sino porque de haberse producido se trataría de un error de concepto que exigiría el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial en procedimiento dirigido contra todos los titulares registrales afectados (artículos 12, 40 y 217 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7055.pdf>

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Madrid nº 29

CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: NATURALEZA

DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN

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, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido.

En virtud del recurso de reposición interpuesto el título de adjudicación queda definitivamente formalizado con atribución de un derecho de usufructo. En la nota de calificación no se expresa otra causa de denegación que la de no resultar mandamiento de adición relacionado -título previo- resolución relativa a la modificación que, en su caso, proceda del decreto de adjudicación, sin sustentar la pretendida falta de amparo de la inscripción del usufructo. Por el contrario, a juicio de este Centro Directivo sí queda suficientemente plasmado el título presentado, una vez rectificado por mandamiento de adición expedido como consecuencia de un recurso de reposición, la atribución del usufructo en favor de doña I. y doña N. T. A. A.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7056.pdf>

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Medio Cudeyo-Solares**CONCENTRACIÓN PARCELARIA: RESOLUCIÓN DE LOS CASOS DE DOBLE INMATRICULACIÓN**

Como señaló el Tribunal Supremo en su Sentencia 29 de septiembre de 1986, la naturaleza jurídica de la concentración parcelaria «es la de una subrogación real o conversión legal caracterizada por la inmutabilidad del elemento subjetivo. En consecuencia, la parcela de reemplazo es el objeto en que reaparecen los derechos de dominio y demás derechos reales y situaciones jurídicas que tuvieron por base las parcelas sujetas concentración».

La aplicación de la normativa vigente tiene como resultado, la existencia de supuestos de doble inmatriculación entre fincas de origen sujetas a concentración y fincas de reemplazo resultantes de la concentración, ya que no se deja constancia registral en el folio de las fincas de origen del hecho de que estén afectadas por un procedimiento de concentración parcelaria, ni posteriormente al tiempo de la inscripción de las actas de reorganización se cancela el folio real de dichas fincas de origen, y tampoco se refleja cuál o cuáles sean las concretas fincas de reemplazo adjudicadas por subrogación real en equivalencia o correspondencia con las fincas de origen aportadas al procedimiento. Al coexistir plenamente vigentes, abiertos, y operativos, los folios reales tanto de las fincas de origen como de las fincas de reemplazo, se han producido numerosísimos supuestos de doble inmatriculación en nuestro sistema registral, y de disociaciones entre los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de origen, cuyo historial permanece vigente y los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de reemplazo.

Para dar solución a estos supuestos debe tenerse en cuenta el procedimiento regulado en artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, estamos ante una solicitud que puede resolverse al amparo del actual artículo 209 de la Ley Hipotecaria, y para la cual están plenamente legitimados los solicitantes, ya que cumplen el requisito de ser «titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7057.pdf>

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Medio Huércar-Overa**OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN**

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cual-

quier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

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.

Sin embargo, en el caso de este expediente la nota de calificación no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de la nueva construcción (garaje y piscina) respecto de la finca en la que se ubica; y, además, consta previamente inscrita la representación gráfica catastral de la finca y coordinada ésta con el Catastro, según resulta de la propia información registral y catastral incorporada al título, lo que permite la comparación geométrica de los recintos y excluye cualquier mínima duda de extralimitación de las construcciones declaradas. Por tanto, carece de sentido exigir volver a inscribir una representación gráfica cuando ya está inscrita, salvo que se hubiese producido una modificación de dicha representación, circunstancia que no concurre en este expediente ni se justifica en la calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7059.pdf>

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Medio Huércar-Overa

OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

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

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.

Sin embargo, en el caso de este expediente la nota de calificación no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de la nueva construcción (garaje y piscina) respecto

de la finca en la que se ubica; y, además, consta previamente inscrita la representación gráfica catastral de la finca y coordinada ésta con el Catastro, según resulta de la propia información registral y catastral incorporada al título, lo que permite la comparación geométrica de los recintos y excluye cualquier mínima duda de extralimitación de las construcciones declaradas. Por tanto, carece de sentido exigir volver a inscribir una representación gráfica cuando ya está inscrita, salvo que se hubiese producido una modificación de dicha representación, circunstancia que no concurre en este expediente ni se justifica en la calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7060.pdf>

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Medio Huércar-Overa

OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

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

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.

Sin embargo, en el caso de este expediente la nota de calificación no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de la nueva construcción (garaje y piscina) respecto de la finca en la que se ubica; y, además, consta previamente inscrita la representación gráfica catastral de la finca y coordinada ésta con el Catastro, según resulta de la propia información registral y catastral incorporada al título, lo que permite la comparación geométrica de los recintos y excluye cualquier mínima duda de extralimitación de las construcciones declaradas. Por tanto, carece de sentido exigir volver a inscribir una representación gráfica cuando ya está inscrita, salvo que se hubiese producido una modificación de dicha representación, circunstancia que no concurre en este expediente ni se justifica en la calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7062.pdf>

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019.)

Registro de Medio Huércar-Overa

OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

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

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.

Sin embargo, en el caso de este expediente la nota de calificación no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de la nueva construcción (garaje y piscina) respecto de la finca en la que se ubica; y, además, consta previamente inscrita la representación gráfica catastral de la finca y coordinada ésta con el Catastro, según resulta de la propia información registral y catastral incorporada al título, lo que permite la comparación geométrica de los recintos y excluye cualquier mínima duda de extralimitación de las construcciones declaradas. Por tanto, carece de sentido exigir volver a inscribir una representación gráfica cuando ya está inscrita, salvo que se hubiese producido una modificación de dicha representación, circunstancia que no concurre en este expediente ni se justifica en la calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7064.pdf>

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Medio Huércar-Overa

OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir

la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

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.

Sin embargo, en el caso de este expediente la nota de calificación no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de la nueva construcción (garaje y piscina) respecto de la finca en la que se ubica; y, además, consta previamente inscrita la representación gráfica catastral de la finca y coordinada ésta con el Catastro, según resulta de la propia información registral y catastral incorporada al título, lo que permite la comparación geométrica de los recintos y excluye cualquier mínima duda de extralimitación de las construcciones declaradas. Por tanto, carece de sentido exigir volver a inscribir una representación gráfica cuando ya está inscrita, salvo que se hubiese producido una modificación de dicha representación, circunstancia que no concurre en este expediente ni se justifica en la calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7064.pdf>

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Cuenca

INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

El registrador opone como defecto que impide la inscripción que existen dudas fundadas de coincidencia de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra ya inscrita. Ciertamente el registrador se limita a expresar la coincidencia en cuanto al número de parcela y parcialmente del polígono, ya que en el Registro se atribuye a una finca inscrita el mismo número de parcela que aquella cuya inmatriculación se pretende si bien se sitúa en el polígono 20-21. Y, no obstante ser esta circunstancia ciertamente anómala, no se encuentra en la calificación indicio alguno que permita sostener la identidad, siquiera parcial de la finca inscrita con la que ahora se pretende inmatricular. Tampoco se incluyen más datos que pudieran apoyar razonablemente su negativa a la inmatriculación.

Por último, si bien ninguna norma obliga al registrador a facilitar nota simple informativa junto con la calificación negativa, es lo cierto que en este caso en la nota de calificación el registrador señaló «(...) la finca descrita en la escritura pudiera pertenecer parte de ella a la descrita en Registro bajo la finca registral 499 del término de Valdemoro de la Sierra -se acompaña nota simple informativa-», por lo que lógicamente el recurrente pudo entender que la nota formaba parte integrante de la calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7066.pdf>

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Gérgal***PARCELACIÓN URBANÍSTICA: SUPUESTOS ASIMILADOS***

El informe es un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos ya que solo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción.

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.

No obstante, la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita.

Ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que debe establecer qué actos están sometidos a licencia, declaración de innecesariedad, u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral, cuya configuración como requisito de inscripción, sin embargo, corresponde al Estado.

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/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7067.pdf>

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Jerez de la Frontera nº 1

EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: DETERMINACIÓN DE LA DEUDA OBJETO DE RECLAMACIÓN

Como ha reiterado este Centro Directivo en diversas Resoluciones y más recientemente en la de fecha 22 de febrero de 2019, tratándose la obligación garantizada de una cuenta de crédito abierto, para la inscripción del pacto de venta extrajudicial es necesario que se prevea expresamente en la escritura de constitución la forma de determinar registralmente la deuda antes de intentar su utilización. 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 ni requisitos y sin base registral previa respecto a la determinación de la obligación garantizada.

Es preciso que las partes interesadas preestablezcan en el contrato de crédito hipotecario, un sistema adecuado, seguro y ajustado a los principios hipotecarios de determinación del importe definitivo de la cantidad adeudada para la constatación registral del nacimiento de la obligación asegurada y su concreta cuantía, sistema que debe estar fundado en documentos que lleven aparejada ejecución (artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Sin embargo, en este supuesto en concreto, consta inscrita la cláusula de ejecución extrajudicial sin referencia a modo de hacer constar en el futuro la existencia y cuantía de la obligación y aun incumpliendo las exigencias legales conforme se ha dicho, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales por lo que no procede cuestionarse en el ámbito de este recurso su existencia o validez. Si bien hubiera sido conveniente destacar en la certificación la ausencia de pacto

en cuanto a la determinación del saldo de la cuenta para el caso de ejecución extrajudicial, no hay precepto que imponga al Registrador efectuar tal advertencia y, en cualquier caso, de la certificación resulta que no consta extendida la nota marginal de los artículos 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de su Reglamento, relativa a la existencia y cuantía de la obligación al margen de la inscripción de hipoteca.

Respecto a la acreditación del saldo fijado, constando inscrita la cláusula de ejecución extrajudicial sin pacto de determinación del saldo, como ya puntualizaron las Resoluciones de 6 de octubre de 1994 y 9 de octubre de 1997, nada impide que el acreedor pueda, en su día, obtener un título suficiente que concrete la deuda y le permita acudir a la ejecución por ese procedimiento, conforme los arts. 572 y 573 LEC.

No obstante, tratándose de hipotecas en garantía de cuentas corriente de crédito, como en este caso, el pacto de determinación bien podría referirse, por aplicación supletoria de la legislación antes transcrita, al certificado bancario del saldo líquido exigible, en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, a que se refiere el artículo 245 del Reglamento Hipotecario, y al documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca, pero dada la inexistencia de acuerdo previo, deberá acreditarse el consentimiento expreso del deudor a la determinación de la cantidad exigible por este sistema.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7068.pdf>

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Vitoria nº 5

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN

ARRENDAMIENTO FINANCIERO: CANCELACIÓN CUANDO ESTÁ GRAVADO CON ANOTACIONES DE EMBARGO

Según la doctrina reiterada por este Centro Directivo, el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeta o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

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, debe 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 sobre ello al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General pronunciarse, al no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

En el caso de este expediente ninguna duda existe de que la nota de calificación se produce dentro del ámbito competencial de la registradora, pues se discute si los titulares de derechos reflejados en los asientos posteriores a la inscripción del contrato de arrendamiento financiero y opción de compra que se declara extinguido, han tenido adecuada participación en el procedimiento. En consecuencia, no puede estimarse la alegación de la recurrente de extralimitación por parte de la registradora en el ejercicio de sus funciones legalmente atribuidas.

Se plantea en este recurso, como ya se ha adelantado, si es o no posible la cancelación de la inscripción de un contrato de arrendamiento financiero en virtud del testimonio de una sentencia judicial dictado en un procedimiento de declarativo dirigido exclusivamente contra la entidad arrendataria (y contra sus avalistas), en el que se declara la extinción de dicho contrato, cuando el derecho de arrendamiento se encuentra gravado con cuatro anotaciones preventivas de embargo.

Ciertamente cuestión distinta es la que plantea la cancelación del derecho cuya resolución se ha declarado en la sentencia calificada. Respecto de él, como han señalado las Resoluciones antes citadas, se da el presupuesto que para su cancelación contempla el citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria y ningún obstáculo existe para su constatación registral en cuanto con ello se logrará la deseable concordancia entre el contenido del Registro y la realidad extrarregistral, evitando, a la vez, que puedan acceder al Registro eventuales actos dispositivos realizados por o en nombre del titular de un derecho ya extinguido, aun cuando esa extinción y consiguiente cancelación no puedan perjudicar a terceros (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Lo procedente es limitar el reflejo registral de la extinción del citado derecho de arrendamiento financiero inscrito, mediante la extensión de una nota marginal, haciendo constar dicha extinción por virtud de la sentencia objeto de calificación, dejando subsistente registralmente el asiento referido al citado derecho de arrendamiento financiero exclusivamente «en cuanto soporte de los embargos anotados», de forma que no pueda acceder al Registro en lo sucesivo ningún acto dispositivo o de gravamen, voluntario ni forzoso, que tenga por objeto tal derecho arrendaticio, «pues, con exclusión de dichos anotantes, el mismo carecerá de vigencia».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7069.pdf>

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Bilbao nº 10

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse

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

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

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7070.pdf>

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Álora

PACTO DE RESERVA DE DOMINIO: NATURALEZA Y EFECTOS

En la estipulación séptima del título calificado se pacta que «la presente extinción de condominio queda sujeta a la condición suspensiva de que la entidad bancaria (...) consienta y apruebe liberar de cualquier responsabilidad por razón del préstamo hipotecario (...) que grava la finca objeto de ésta escritura y reseñado en el apartado cargas, a doña (...) reconociendo como único deudor del mismo a don (...) liberación y reconocimiento que deberá llevar a cabo dicha entidad

bancaria en el plazo máximo de seis meses a computar desde que la presente escritura quede debidamente inscrita en el Registro (...)».

Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1993, «el pacto de reserva de dominio tiene plena validez, según doctrina uniforme de esta Sala [SS. 16-2-1894, 8-3-1906, 30-11-1915 y 10 enero y 19 mayo 1989 (RJ 1989\3778)]; en la compraventa, supone que el vendedor no transmite al comprador el dominio de la cosa vendida hasta que éste le pague por completo el precio convenido, significa una derogación convencional del art. 609 del Código Civil en relación con los arts. 1461 y concordantes y aunque se entregue la cosa no se transmite la propiedad, viniendo a constituir, como cualquier otra cláusula que se establezca con tal fin, una garantía para el cobro del precio aplazado, cuyo completo pago actúa a modo de condición suspensiva de la adquisición por el comprador del pleno dominio de la cosa comprada, y verificado tal completo pago se produce ipso iure la transferencia dominical; no afecta, pues, a la perfección, pero sí a la consumación, sin que se desnaturalice el concepto jurídico de la compraventa ni se prive a los contratantes, una vez perfecta aquélla por el libre consentimiento, del derecho a exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones esenciales de la misma». Aunque el pacto de reserva supone la dilación de la transmisión del dominio a un momento posterior, el del completo pago del precio, no por ello deja de desenvolver unos efectos que han sido reconocidos reiteradamente por la jurisprudencia y que merecen la oportuna protección del Registro.

Por eso, según la Resolución de esta Dirección General de 4 de diciembre de 2010 señaló que origina una situación que equivale sustancialmente, en los efectos prácticos, a las que crea la denominada condición resolutoria explícita, en tanto en cuanto la falta de pago del precio comporta la resolución del contrato –título que sirve de base a dicha titularidad jurídico real– y la extinción de esa titularidad del comprador. No obstante, como ha puesto de relieve la Resolución de 28 de noviembre de 2017, no puede afirmarse que el pacto de reserva de dominio no es más que una condición o causa resolutoria de las contempladas en el artículo 1504 del Código Civil. A pesar de que en la Resolución de 4 de diciembre de 2010 se afirmó la identidad práctica entre pacto de reserva de dominio y condición resolutoria, esa identidad no tuvo otra finalidad que aplicar el régimen jurídico previsto para esta última (artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario), con el fin de no dejar desprotegidos ni al adquirente ni al acreedor embargante de su derecho.

En el supuesto de compraventa con precio aplazado y pacto de reserva de dominio el comprador adquiere la posesión de la cosa y no puede enajenarla ni gravarla (artículo 4 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles), estando limitada la acción de sus acreedores a la posición jurídica adquirida (vid. regla decimoquinta de la Instrucción de esta Dirección General de 3 de diciembre 2002). El vendedor por su parte, pese a conservar el dominio, está limitado por el derecho del comprador y sólo puede disponer de su derecho respetando su posición jurídica como sólo puede ser embargado su derecho en los mismos términos. En el concreto supuesto de este expediente, el adjudicatario de la finca en la extinción de condominio, mantiene la posesión total de la finca –antes era coposeedor– pendiente del cumplimiento de la condición suspensiva, por lo que no puede realizar actos de disposición y gravamen sin consentimiento del otro condueño hasta que no se cumpla la condición establecida, estando limitada la acción de los acreedores a la posición jurídica dicha; y la no adjudicataria mantiene su posición de dominio en tanto no se cumpla la condición suspensiva y pendiente de esta, si bien durante el período de pendencia, a diferencia de la condición resolutoria, los efectos son otros.

Partiendo de la necesidad de interpretar las cláusulas de los contratos en el sentido más favorable para que produzcan efecto con base en el principio de «favor negotii», contemplando la eficacia y haciendo primar el sentido teleológico de lo convenido (cfr. artículos 1284 y 1285 del

Código Civil), resulta que lo que quiere condicionarse suspensivamente es la transmisión de la propiedad, siendo así que, con arreglo a la jurisprudencia y doctrina indicadas, no existe ningún obstáculo para ello y para su inscripción registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7071.pdf>

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Guardamar del Segura

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de 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 de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de la extensión de una inscripción ya practicada. Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7072.pdf>

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Pontevedra nº 2

HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR

En primer lugar, hay que recordar que, ante la regla general de la concurrencia de todos los herederos a la partición, existen excepciones en las que no es precisa la misma: que haya sido hecha por el testador la partición -artículo 1056 del Código Civil-, que haya sido hecha por contador partidor designado -artículo 1057 del Código Civil- o incluso los casos especiales de la delegación de la facultad de mejorar del artículo 831 del Código Civil. En el supuesto de este expediente se debate esta necesidad de concurrencia pendiente de si nos encontramos ante un auténtico testamento particional o no.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales –inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos–, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos

herederos que indique. La simple norma de la partición vincula a los herederos, o en su caso, al contador partidor designado para hacerla, en el sentido de que al hacerse la partición habrán de tenerse en cuenta las normas dictadas por el testador y adjudicar, siempre que sea posible, al heredero o herederos de que se trate los bienes a que la disposición testamentaria se refiere. Por el contrario, la verdadera partición testamentaria, determina, una vez muerto el testador, la adquisición directa «iure hereditario» de los bienes adjudicados a cada heredero.

Como ha reiterado este Centro Directivo (vid. «Vistos»), la liquidación de gananciales es una operación previa, independiente y distinta de la partición de la herencia del cónyuge fallecido, suponiendo, dicha liquidación, la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, y para la que es imprescindible el consentimiento del cónyuge sobreviviente -o sus herederos o causahabientes- y el de los herederos del fallecido. En el supuesto de este expediente, si bien debe respetarse la partición hecha por el testador don F. C. M. en su testamento respecto de bienes identificados en el mismo, ya que expresamente lo hace en ejercicio de su derecho del artículo 1056 del Código Civil, no puede prescindirse del consentimiento de todos los herederos de los causantes por cuanto en el testamento de doña B. R. P. no se contiene esa aseveración y no hay una verdadera partición de sus bienes, sino tan sólo «normas de la partición», y siendo que se trata de bienes gananciales, ha de practicarse tal partición respecto de ellos; además, los bienes no se describen debidamente de modo que permitan identificar aquellos a que se refieren los testamentos con las fincas registrales. Esta falta de identificación de los bienes es obstáculo para la inscripción sin el consentimiento del otro heredero de los causantes, tal como señala la registradora en la calificación.

El consentimiento del heredero o de sus propios herederos no es un formalismo desproporcionado, sino que es una exigencia derivada del principio de tracto sucesivo, uno de los pilares en que se sustenta el sistema registral español, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, la legislación hipotecaria prevé procedimientos para que, con las debidas garantías para dicho titular, pueda ser reanudado el tracto sucesivo que ha sido interrumpido, armonizando así los derechos e intereses del titular registral y de quien habiendo adquirido una finca inscrita no puede obtener reflejo tabular de su título por defecto de titulación en la cadena de titularidades anteriores a la suya y que enlaza con la titularidad registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7073.pdf>

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Castro-Urdiales

DERECHOS REALES: NUMERUS APERTUS

DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO CONVENCIONAL: CONFIGURACIÓN

Con base en el criterio de «numerus apertus» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 647 del Código Civil y 11, 23 y 37 de la Ley Hipote-

caria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes. Entre ellas deberá estar la de respetar la necesaria fijación de la duración de los derechos reales limitados, salvo que excepcionalmente se admitan con carácter indefinido como ocurre con las servidumbres prediales.

Respecto de los derechos de adquisición preferente, ya en la Resolución de 20 de septiembre de 1966 este Centro Directivo admitió la posibilidad de que los derechos de tanteo y retracto voluntarios sean configurados por las partes contratantes en el título de su constitución como un verdadero y propio derecho real. Más recientemente ha vuelto este Centro Directivo a expresar la necesidad de que la constitución de un derecho de tanteo o retracto voluntario que pretenda tener carácter real se configure como tal en el título de su constitución de forma que no quepa duda al respecto. Esta misma línea de apertura en favor de la posible configuración de los derechos de tanteo y retracto voluntarios como auténticos derechos reales se observa en la jurisprudencia.

Debe tenerse en cuenta que, como afirmó esta Dirección General en la Resolución de 14 de junio de 2010, en un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dispone el artículo 51.6.^a del Reglamento Hipotecario, que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral. Esta exigencia aumenta en relación con los derechos atípicos que se puedan constituir al amparo del principio de la autonomía de la voluntad. Y en virtud del límite positivo, se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para lograr el amparo registral (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) en los derechos reales atípicos, por definición, no puede integrarse por la aplicación supletoria de las previsiones legales -cfr. Resolución de 10 de abril de 2014-.

Estamos por tanto ante una figura de tanteo convencional inscrito, en base al principio de «*numerus apertus*» que no se identifica totalmente con el pacto de retro en la venta a carta de gracia por lo que no se le puede aplicar, salvo que se hubiera así pactado expresamente, el plazo de caducidad previsto en el artículo 1508 del Código Civil. Será por tanto aplicable la previsión del artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria. Mientras no concurren tales plazos la cancelación del derecho de tanteo y retracto convencional no podrá producirse por caducidad y deberá acudir a la regla general de escritura pública en la que preste su consentimiento el titular registral del derecho o sus causahabientes, o vía sentencia firme en procedimiento dirigido contra él (artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

Ahora bien, una cosa es la imposibilidad de cancelar por caducidad el derecho de tanteo convencional tal como está inscrito (hay que insistir sin posibilidad de pronunciamiento sobre la procedencia de su inscripción sin sujeción a plazo, dado que están los asientos bajo salvaguardia judicial) y otra cosa bien distinta es concluir que la existencia del derecho de tanteo tal como está configurado impide la inscripción de la compraventa presentada a inscripción. Aunque se mantenga la vigencia del derecho de tanteo convencional inscrito, y no sea posible su caducidad, nada impide la inscripción de la compraventa efectuada, arrastrando la carga, siempre que se cumplan con las previsiones pactadas en el derecho de tanteo inscrito entre ellas la notificación fehaciente al titular del tanteo y retracto convencional.

II.A.28. RESOLUCION DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Madrid nº 37**CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE BIENES GRAVADOS CON HIPOTECA**

Los antecedentes expuestos no permiten conocer si el crédito garantizado con hipoteca sobre la finca se había extinguido en la fecha de la transmisión de la misma o, por el contrario, dicho crédito, hubiera sido o no reconocido en el concurso de acreedores, continuaba existiendo. Si la extinción del crédito garantizado con hipoteca se ha producido antes o durante la tramitación del concurso de acreedores, podría explicar que en el plan de liquidación no figure referencia alguna a dicho crédito y que el Administrador concursal haya declarado en la escritura calificada que la finca vendida está libre de cargas si bien la hipoteca referida está pendiente de cancelación registral.

El segundo caso por considerar es que no se hubiera reflejado la existencia del derecho real de garantía, a pesar de existir, en los documentos confeccionados por el Administrador concursal. En el sistema concursal español, la regla general en materia de reconocimiento de los créditos concursales es la solicitud del acreedor. Ahora bien, el hecho de que un bien o derecho de la masa activa no figure como gravado con prenda o hipoteca a pesar de existir esa garantía real no significa que el derecho real se extinga. La consecuencia es que, si en el concurso de acreedores un bien o derecho se transmite como libre, sea por no figurar como bien o derecho afecto a pesar de estarlo, sea figurando como tal pero incurriendo en error el Administrador concursal al proceder a la enajenación a través del procedimiento concursal, la transmisión es radicalmente nula, debiendo el registrador denegar su inscripción.

Estando inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos del acreedor hipotecario. El artículo 155 de la Ley Concursal –al que se refiere la registradora en su calificación– se encuentra en plena armonía con lo dispuesto en el artículo 57.3 de la misma ley. Siguiendo el criterio marcado, entre otras, por las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 22 de septiembre de 2015, 16 de marzo de 2016 y 11 de septiembre de 2017, cabe recordar que, como se expresa en la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 «el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC». Como ha tenido ocasión de poner de relieve este centro directivo, las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación (vid., por todas, la Resolución de 10 de enero de 2017).

En el presente caso (en que, según la nota registral incorporada a la escritura calificada, el crédito garantizado con hipoteca fue cedido después de la aprobación del plan de liquidación) no se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal en los términos expuestos, entre otros, el relativo al precio de la venta (31.000 euros), toda vez que es inferior al precio pactado (123.480 euros; valor de tasación establecido en la escritura

del préstamo hipotecario), y no ha habido aceptación expresa del acreedor con privilegio especial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7075.pdf>

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Santiago de Compostela nº 1

SEGREGACIÓN: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN

Conforme al art. 26 de la Ley del Suelo tanto notarios como registradores cumplen con exigir que se aporte 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, sin que sea precisa que indaguen la licitud intrínseca de dicha autorización, de conformidad con la presunción de validez y ejecutividad de los actos administrativos. Sin embargo, sí deben comprobar la correspondencia de la operación jurídica realizada con el documento administrativo que acredite la conformidad, aprobación o autorización administrativa.

En cuanto a la pretensión del recurrente de que sólo sea objeto de inscripción la parcela 873-1, aun cabiendo la solicitud de inscripción parcial con base en el principio de rogación registral (cfr. artículos 6 y 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede desconocerse el hecho de que la finca cuya inscripción se pretende surge, por segregación, de otra previamente inscrita, siendo necesaria la inscripción de la operación de modificación de entidades hipotecarias que dé lugar al nacimiento de la finca registral cuya inscripción dominical, a favor del recurrente, se solicita.

Dadas las exigencias derivadas del principio de especialidad registral en las que están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de intereses del tráfico jurídico, como lo son los que imponen la exacta determinación del derecho transmitido (vid. Resoluciones de 21 de junio de 1991, 30 de septiembre de 2005, 13 de febrero de 2007 y 29 de agosto de 2011), ésta no debe precisarse de una manera equívoca, como ocurre en el caso de este expediente, al distinguir entre superficie bruta y neta de las fincas segregadas y resto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7076.pdf>

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Palma de Mallorca nº 11

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Con carácter previo, ha de recordarse la vigencia y debida aplicación tanto de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, como de lo dispuesto en la Instrucción de 25 de octubre de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre utilización de medios electrónicos en las comunicaciones de notarios y registradores con la Dirección General de los

Registros y el Notariado. Conforme a la referida instrucción de este Centro Directivo de 25 de octubre de 2016, todas las comunicaciones que por disposición legal o reglamentaria deban realizar los notarios o registradores a la DGRN se realizarán a través de la sede electrónica del Ministerio de Justicia.

Constando inscrita una determinada finca resultante de agrupación a nombre de cuatro personas (una madre y tres hijos) en determinada forma y proporción, todo ello en virtud de una escritura pública otorgada en el año 2004, se pretende ahora la inscripción de escrituras posteriores otorgadas ante otro notario distinto por las que las fincas agrupada, o la resultante de su agrupación, habría de resultar inscrita a favor de sólo dos de aquellas cuatro titulares registrales.

Es claro que en nuestro sistema registral, conforme a los principios esenciales del mismo, sobre todo el de legitimación y de tracto sucesivo, plasmados entre otros en los artículos 20, 38, 40 y 82, de la Ley Hipotecaria, y que por su capital importancia y sobrado conocimiento huelga aquí transcribir, para poder inscribir una determinada rectificación de una determinada titularidad registral, han de consentirlo todos y cada uno de los titulares registrales afectados por la rectificación, y además, causalizando debidamente los negocios jurídicos en virtud de los cuales hayan de operarse tales rectificaciones de la titularidad registral vigente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7077.pdf>

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2

EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: REQUISITOS

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que si bien es cierto el deber de cumplir los Registradores las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles que son objeto de inscripción cumplen con las exigencias del sistema registral español, partiendo de que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos. Compete a la calificación registral (artículo 101 del Reglamento Hipotecario) comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción (cfr. artículo 98 del Reglamento Hipotecario).

El primer defecto se refiere a la falta de constancia de la firmeza de la resolución judicial. El artículo 283 del Reglamento Hipotecario dispone que «declarado justificado el dominio, será necesario para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto, que se insertará literalmente». Siguiendo lo que ya declaró esta Dirección General en Resolución de 8 de junio de 2009, este primer defecto no puede ser mantenido, ya que, del tenor literal de la resolución judicial, que subordinaba la expedición del testimonio literal a su firmeza, y de la mera observación de las fechas del auto y de la expedición del citado testimonio, resulta claramente que en el momento en que se expide el testimonio literal a efectos de inscripción era ya firme el auto judicial acordando la inmatriculación de la finca.

En cuanto al segundo defecto, que se refiere a la omisión de las circunstancias personales de los promotores, faltando tales circunstancias en el título presentado, deberá subsanarse la omisión.

Debe recordarse que incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015. Por tanto, en el caso de este recurso el defecto debe confirmarse, si bien bastará la mera solicitud del interesado para que el registrador pueda obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte la representación gráfica de la finca, en cumplimiento del principio de rogación.

Por lo que se refiere al defecto que alude al error en el Ayuntamiento en que se publicaron los edictos y a la omisión de la publicación en periódicos de mayor circulación a que se refiere el párrafo segundo de la regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General se ha referido a ello en las Resoluciones de 11 de febrero de 1999 y 22 de marzo de 2018 considerando que tal publicación no puede considerarse como un trámite esencial del procedimiento en el caso del expediente de reanudación del tracto, aunque se afirmó que tal carácter esencial es discutible si el expediente de dominio es para la inmatriculación de la finca.

En cuanto al defecto relativo a la identidad de la finca con otra inscrita, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas del registrador no pueden impedir la inscripción, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. Por tanto, en el marco del antiguo expediente de dominio el registrador sólo emitía su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refería la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituía un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. Ahora bien, en supuestos, como el de este recurso, en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas.

Respecto del último de los defectos señalados en la calificación, este centro directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones de 9 de octubre de 2000, 13 de septiembre de 2003 o 6 de julio de 2005) acerca de que las exigencias que la legislación urbanística impone para el acceso al Registro de una nueva construcción deben aplicarse también cuando se pretende directamente la inmatriculación de una finca edificada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7078.pdf>

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Eivissa nº 4

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

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la

posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

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 (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras). En el caso de este expediente el registrador pone de manifiesto con detalle una serie de circunstancias que justifican las dudas, apreciándose, además una grave desproporción en la superficie de la representación gráfica respecto de la que figura inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7079.pdf>

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Eivissa nº 4

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

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

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 (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras). En el caso de este expediente el registrador pone de manifiesto con detalle una serie de circunstancias que justifican las dudas, apreciándose, además una grave desproporción en la superficie de la representación gráfica respecto de la que figura inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7080.pdf>

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Registro de Bilbao nº 6

COMUNIDAD DEL ART. 68 RH: NATURALEZA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: NATURALEZA Y EFECTOS

Entrando en el examen del fondo del recurso, a fin de precisar el supuesto de hecho a que se refiere este recurso interesa señalar que, según se desprende de la documentación obrante en el expediente, por un lado, las cuotas indivisas concretadas en trasteros ya transmitidas constan inscritas con señalamiento de un número de trastero con especificación de la superficie atribuida y sus linderos, pero, por otro lado, diversamente los trasteros pendientes de transmitir correspondientes al porcentaje del 12,70% del local (en concreto los números 5, 8, 16, 24 y 26), que conservan en pro indiviso las propietarias originales del local, no tienen asignada una cuota de participación separada o individualizada, ni consta la descripción individualizada de tales trasteros en el título calificado ni en otro anterior, ni consta su inscripción en folio independiente.

En este sentido, este Centro Directivo ha señalado reiteradamente (vid., por todas, la Resolución de 14 de febrero de 2013) que la fijación de determinadas cuotas indivisas, como consecuencia de la pretendida división de un local que forma parte de una propiedad horizontal, no da lugar a que dichas cuotas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, y en especial el de tracto sucesivo. Para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de propiedad horizontal no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecte ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concrete esa participación abstracta.

De lo anterior resulta la trascendencia que tiene la delimitación física del objeto a que se refiere la atribución de uso exclusivo. Esa delimitación va a transformar la comunidad ordinaria preexistente en una comunidad especial con asignación de uso de plazas de aparcamiento o trasteros determinados, comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, en la que queda excluida la «*actio communi dividundo*» y el derecho de retracto (cfr. Resolución de 27 de mayo de 1983), y que como tal comunidad o subcomunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas accesos, rodamiento, etc.) y otros privativos, susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera, de 24 de diciembre de 1990). Debe confirmarse la calificación de la registradora, pues tal y como está determinado el derecho de uso objeto de la concreción o atribución patrimonial implica una alteración del régimen de comunidad y de su titularidad, lo que exige, además del consentimiento de los copropietarios del local (vid. Resoluciones de 6 de septiembre de 2002 y 13 de octubre de 2009).

Como se ha dicho, el principio de consentimiento causal se manifiesta no sólo en la necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita, sino también en la exigencia de expresión en el título inscribible y en la inscripción registral de la causa de la adquisición, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de dicha causa, expresión de la causa que deberá hacerse «sin imprecisiones, contradicciones ni ambigüedades» (vid. Resolución de 16 de enero de 2013). En el presente caso el título calificado omite toda referencia causal a la atribución patrimonial resultante de la «concreción del uso» exclusivo y excluyente sobre determinado trastero a favor de una de las dos cotitulares de la comunidad ordinaria existente sobre la participación indivisa de 12,70% sobre el local del inmueble en que se ubica dicho trastero, por lo que no satisface las exigencias que en cuanto a determinación y expresión de la causa negocial se desprenden de la doctrina que ha quedado expuesta.

Debe precisarse, como señala la registradora en su nota de calificación haciéndose eco de la doctrina de esta Dirección General, que una cosa es el condominio ordinario que ostentan las dos

titulares que quedan sobre la parte del local no vinculado a trasteros concretos, y otra el régimen de comunidad ordinario de los diferentes trasteros cuyas cuotas indivisas se materializan en porciones determinadas de espacio físico del local con su superficie y linderos, lo que les atribuye sustantividad y autonomía jurídica y económica. El hecho de que se haya constituido sobre un local de un edificio en régimen de propiedad horizontal la comunidad especial del artículo 68 del Reglamento Hipotecario, no es incompatible con que todas o algunos de las plazas de aparcamiento o de los trasteros independizados (gozando desde entonces de autonomía jurídica y económica) a través de la apertura de folio registral propio con asignación de un derecho de uso exclusivo sobre tales plazas o trasteros, puedan pertenecer en pro indiviso a varias personas en comunidad ordinaria.

Es cierto que esta Dirección General (vid. Resolución de 11 de noviembre de 2011), ha afirmado el carácter atípico, no regulado legalmente, de la «extinción parcial» de comunidad, negando su asimilación indiferenciada con la figura de la «extinción total». En definitiva, la especial naturaleza del negocio de extinción total de comunidad no permite trasladar el régimen de sus requisitos y efectos al denominado negocio de «extinción parcial de comunidad». A la vista de esta doctrina, si el acto no produce la disminución de miembros de la comunidad, sino simplemente la alteración de las cuotas de los mismos, no cabrá calificarlo de acto de disolución, porque no existirán elementos suficientes para distinguirlo de la simple transmisión de cuotas. Sin embargo, todo acto, aunque no implique reducción de los miembros de la comunidad, por propia naturaleza, puede entenderse encaminado al cese final de la situación de comunidad y, aunque no se logre dicho efecto totalmente, si el acto tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7081.pdf>

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Figueres

ACCIÓN RESOLUTORIA DEL ART. 1124 CC: CONSIGNACIÓN

La relación existente entre la facultad resolutoria implícita prevista en el artículo 1124 del Código Civil y la condición resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1504 del mismo Código, ha sido ampliamente analizada por nuestra jurisprudencia. In perjuicio de reconocer la existencia de importantes diferencias entre ambas acciones, se puede concluir que hay dos aspectos esenciales que son comunes. En primer término, la necesidad de que se haya producido un incumplimiento contractual que legitime la acción resolutoria. Y, en segundo lugar, tanto en un caso como en otro el efecto resolutorio implica la recíproca restitución de las prestaciones entre las partes.

Y aunque es cierto que el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario y la doctrina de este Centro Directivo se refieren a los casos en los que existe una condición resolutoria inscrita, ningún obstáculo ha de existir para aplicar esta misma exigencia a los casos en los que la resolución deriva del ejercicio de la acción prevista en el artículo 1124 del Código Civil. Debe, por tanto, concluirse que la exigencia de consignación a disposición del comprador de las cantidades por él pagadas como precio en la compraventa, en los términos que prevé el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario, es aplicable como requisito para la reinscripción a favor del

vendedor a los casos en los que la resolución del derecho inscrito tiene su origen en el ejercicio de la acción resolutoria prevista en el artículo 1124 del Código Civil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8185.pdf>

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Coria

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

En cuanto al primer defecto, en el caso que nos ocupa el título expresa una referencia catastral e incluye una certificación catastral que no es coincidente con la descripción de la finca, ya que se indica que corresponde a la finca que se pretende inmatricular junto con otra objeto del título. Tras producirse una alteración catastral, se aporta una nueva certificación catastral la cual es totalmente coincidente con la descripción de la finca en el título. Sin perjuicio de la conveniencia de rectificar el título para hacer constar la referencia y certificación catastral correcta, lo cierto es que tal exigencia no se deriva del precepto citado, que no exige que la certificación se incorpore al título y solo impone la total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral que se aporte, lo cual se cumple en el presente caso en el que se aporta como documento complementario, subsanatorio y posterior. El registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro.

En el caso de este expediente, el registrador en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro. Téngase en cuenta que la apreciación de dudas de que la finca que se pretenda inmatricular coincida con otra no tiene por qué referirse a la totalidad de la finca sino que debe evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas. De lo expuesto, y en los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas del registrador están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

Ante la negativa del registrador a practicar la inmatriculación pretendida por cualquiera de las vías reguladas en el nuevo Título VI de la Ley Hipotecaria, el legitimado para ello podrá, bien recurrir judicialmente contra la calificación registral ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria –si lo que pretende es la revisión judicial de la calificación registral–; o bien hacer uso de lo dispuesto en el nuevo artículo 198, que, tras enunciar los diferentes procedimientos –y entre ellos, el de inmatriculación– para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, señala que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». Pero lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8186.pdf>

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)**Registro de Montilla*****PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE***

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía.

También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015. Distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les hubiera hecho en este, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8188.pdf>

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)**Registro de Palma del Río*****HIPOTECA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA***

La única cuestión que plantea el presente recurso, dado que solo se ha recurrido el defecto letra A), radica en determinar si el tipo de subasta de la vivienda unifamiliar en construcción que se hipoteca, fijado a los efectos del artículo 129 de la Ley Hipotecaria y del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, consistente en el 100% del valor de tasación fijado en el correspondiente certificado de tasación homologado «como valor hipotético una vez se haya terminado la obra nueva», es válido para la inscripción de los pactos de ejecución directo hipotecario y extrajudicial de la escritura de constitución de hipoteca, y como consecuencia para la inscripción

de la hipoteca misma, salvo que el acreedor consienta en la inscripción parcial sin dichos pactos (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).

En la actual situación legislativa ara poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en las escrituras de constitución de hipoteca, resulta imprescindible que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 75% del valor de dicha tasación.

En concreto, en el supuesto objeto del recurso el valor de tasación actual de la finca hipotecada es de 130.633,22 euros y el tipo fijado para subasta es de 263.911,13 euros, tipo que coincide con el valor hipotético en caso de terminación de la obra. Es cierto, como señala el recurrente, que no existe norma alguna que, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, imponga expresamente que el tipo de subasta no pueda ser superior al valor de tasación de la finca hipotecada sino únicamente que el tipo de subasta no puede ser inferior al 75% del valor de la tasación (artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria). Es más, puede en no pocas ocasiones resultar muy plausible que el deudor hipotecario quiera, y así lo negocie y acuerde con el prestamista, elevar ese valor de tasación, para evitar una adjudicación por una cifra inferior al valor real esperado del bien, a la vista de una revalorización previsible por todo tipo de motivos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8189.pdf>

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Albacete nº 1

HIPOTECA: SUSTITUCIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA POR OTRA FINCA

Para saber cuándo existe una novación extintiva hay que acudir al artículo 1204 del propio Código Civil que dice que «para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declara expresamente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles», en otras palabras, es la autonomía de la voluntad la que, como regla general, determina cuando la novación es extintiva o meramente modificativa. La jurisprudencia del Tribunal Supremo, siguiendo el parecer mayoritario de la doctrina, ha consagrado la existencia de una novación simplemente modificativa y que «la alteración del plazo, la rebaja en los tipos de interés o la reforma de las formas de pago, entre otras», no entrañan más que modificaciones de la obligación, no una novación extintiva. Y, en cuanto a los efectos novatorios del aumento del capital del préstamo y su correlación con la ampliación del plazo, vienen hoy recogidos en el artículo 4 de la Ley 2/1994.

El concepto sustitución de la finca gravada no constituye un supuesto de novación modificativa, sino una novación extintiva, que implica la cancelación de la hipoteca primitiva y la necesidad de constituir una nueva hipoteca «ex novo», aunque sus concretas cláusulas puedan pactarse por referencia a una escritura anterior que se constituya en complementaria. Esa condición de nueva hipoteca de la denominada novación objetiva del préstamo hipotecario, y la prohibición en derecho español, como regla general, de las hipotecas solidarias (artículos 119 y 246 de la Ley Hipotecaria y 216 a 218 del Reglamento Hipotecario), es decir, que un mismo préstamo esté garantizado ab initio por su total capital por dos o más fincas hipotecadas; tiene como conse-

cuencias prácticas el que para poder procederse a su inscripción: a) debe acreditarse previamente la cancelación de la hipoteca primitiva; b) que a la correspondiente escritura deba incorporarse o acompañarse la primitiva escritura de constitución de hipoteca, para la debida constancia en la inscripción de la nueva hipoteca de todas sus cláusulas.

Ahora bien, en el supuesto objeto de este recurso no se lleva a cabo una simple modificación objetiva de la hipoteca inscrita, consistente en que una nueva finca gravada se subrogue en el lugar de la anteriormente hipotecada, como ocurría en la resolución de 20 de octubre de 1998, sino que la notaria autorizante después de expresar en la parte expositiva de la escritura, es decir, en su parte no contractual, cuál es la voluntad de las partes contratantes, procede, como explica bien en su recurso, a autorizar expresamente los actos y negocios jurídicos de cancelación de la hipoteca inscrita y de constitución de nueva hipoteca sobre otra finca, que son precisamente los que se consideran procedentes de acuerdo con todo lo anteriormente expuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8191.pdf>

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Arévalo

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017

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, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se

trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» —o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación—.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8192.pdf>

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Arévalo

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017

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, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el

supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto

1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» —o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación—.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8193.pdf>

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Arévalo

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017

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, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo

del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» —o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación—.

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Punta Umbría**PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: LOS ASIENTOS ESTÁN BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES**

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa por la que se han practicado los asientos, con los consiguientes efectos de legitimación que los mismos generan. Las rectificaciones de los asientos, en su caso, debe realizarse por los medios previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Sentado lo anterior, en el caso del presente expediente, es correcta la actuación de la registradora que, constando inscrita una carga hipotecaria no cancelada jurídicamente sobre una vivienda unifamiliar y sobre el vuelo de la misma, y ejercitándose posteriormente dicho derecho de vuelo mediante escritura de declaración de obra nueva y división horizontal inscrita en Registro, lleva a cabo el arrastre de la carga hipotecaria de la finca matriz sobre los elementos privativos resultantes de la división horizontal, sin que pueda cancelarse jurídicamente la misma en tanto no medie el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8477.pdf>

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Santander nº 5**RECURSO GUBERNATIVO: POSIBILIDAD DE INTERPONERLO DESPUÉS DE HABER SUBSANADO EL DEFECTO****ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO PREVENTIVO INAUDITA PARTE**

Con carácter previo debe pronunciarse este Centro Directivo sobre la admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido ya inscrito como consecuencia de la subsanación del defecto alegado por el registrador. En tal sentido se ha manifestado ya esta Dirección General (Resolución de 11 de enero de 2016) afirmando que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador.

Con carácter general, no es posible practicar anotación preventiva de un embargo, ya sea este adoptado como medida cautelar o como acto dentro de proceso de ejecución, sin que el titular

registral de la finca embargada haya sido adecuadamente citado en el procedimiento en el que dicho embargo se ha acordado, con el fin de eludir la indefensión que prohíbe el artículo 24 de la Constitución Española.

No obstante lo anterior, tratándose de medidas cautelares, y considerando la urgencia que en muchas ocasiones concurre para su adopción a fin de evitar que se frustre el resultado del proceso, nuestro ordenamiento ha previsto la posibilidad de que se tomen este tipo de medidas inaudita parte. En concreto, el artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este precepto trae causa directa de la doctrina de la contradicción diferida elaborada por el Tribunal Constitucional a partir de diferentes resoluciones, como las Sentencias números 218/1994, de 18 de julio, y 37/2003, de 25 de febrero.

En el ámbito de los procedimientos administrativos ya tuvo ocasión este Centro Directivo de abordar esta cuestión. Así, la Resolución de 1 de octubre de 2005 señaló respecto de la posibilidad de anotar un embargo preventivo adoptado inaudita parte en el marco de un procedimiento de derivación de responsabilidad por la Agencia Tributaria. La registradora aduce en su nota de calificación, para justificar su negativa a practicar la anotación, que el actual artículo 81 de la Ley General Tributaria, a diferencia de lo que establecía el artículo 128 de la Ley General Tributaria de 1963, exige como requisito de este tipo de medidas cautelares el que sean notificadas al afectado. Tal criterio, sin embargo, no puede ser acogido por este Centro Directivo. Como bien se señala en el escrito de recurso, la nueva redacción que recoge el actual artículo 81.1 de la ley no supone, en cuanto al aspecto que es ahora objeto de debate, ninguna novedad. No será sin embargo admisible que el embargo preventivo adoptado inaudita parte pueda convertirse en embargo ejecutivo o prorrogarse más allá de los seis meses de vigencia inicial, sin que entonces sí se acredite la oportuna notificación al afectado titular registral de la finca embargada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8478.pdf>

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Carlet nº 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: NECESIDAD DE APORTAR TÍTULO DE ADQUISICIÓN DEL PROMOTOR

De la letra del art. 203 LH puede deducirse de un modo directo, que uno de los elementos a aportar en el inicio del trámite del expediente deberá ser el documento que acredite la titularidad del promotor, cuestión ésta calificada y exigida por el registrador en su calificación, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión del título inmatriculador. Ciertamente el antiguo artículo 201 señalaba que dicho título justificativo se aportará «si lo tuviere», pero actualmente este requisito se vuelve inexcusable al exigir la aportación documental del título (por ello, el formal ya sea público o privado, comprensivo igualmente del material) en el que el promotor justifique su derecho. Debe ser un título apto para fundamentar el dominio del inmueble a favor de persona determinada conforme a nuestras normas de Derecho Civil –artículos 609 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria–, con independencia de la forma pública o privada del mismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8479.pdf>

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

Registro de La Unión nº 2

DERECHO DE OPCIÓN: EJERCICIO UNILATERAL

NOTIFICACIONES: FORMA

El requisito de determinación de las cuotas de cada titular (art. 54 RH) es un requisito para practicar la inscripción, de ahí que sea predicable cualquiera que sea el título en virtud del cual se solicite, ya sea de origen judicial, ya de origen administrativo, ya de origen notarial. Sin embargo, en el presente expediente consta en la inscripción registral que el derecho de opción corresponde a los dos titulares registrales por mitades e iguales partes indivisas (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y en la escritura presentada de ejercicio del derecho de opción se manifiesta que dicho ejercicio se realiza en la forma pactada en la escritura de concesión del derecho de opción, por lo que debe entenderse que es por mitades e iguales partes indivisas.

La doctrina científica y la de este Centro Directivo han admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción sin necesidad de la intervención del concedente del derecho; ahora bien: tal innecesariedad de su consentimiento ha de tener su base en el exacto cumplimiento de los requisitos inscritos para la inscripción a favor del optante; y en el presente caso no es así. El defecto señalado por la Registradora no es la falta de determinación del precio ni si la prima de la opción es o no un elemento esencial del contrato de opción. El defecto consiste en que en ningún momento se estipuló por las partes en el contrato de opción que la prima para su concesión se entendería como un pago a cuenta del precio de compraventa.

Es cierto que las partes pactaron que una de las formas de pago del precio de la compraventa en el momento de ejercicio de la opción podría ser la retención del «importe necesario para satisfacer los remanentes de los préstamos hipotecarios que pudiese haber suscrito [se entiende que la parte concedente y que se trataría de préstamos hipotecarios que gravasen la misma finca, aunque no queda del todo claro este extremo]». Ahora bien, no puede quedar al arbitrio de la parte concedente la decisión acerca de cuál es el saldo pendiente de satisfacer de los préstamos hipotecarios que gravan la finca y que tal importe pendiente resulte solo de la manifestación del optante, de acuerdo con el artículo 1256 del Código civil.

En relación con esta cuestión, se debe empezar señalando que la regulación que los Reglamentos Hipotecario y Notarial hacen respecto de los requerimientos y notificaciones ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional. A efectos de notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 1992). De acuerdo con lo expuesto, y siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 2013 y 3 de agosto de 2017, debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal del Notario. No siempre que exista una falta de determinación legal de la forma de practicar las notificaciones y requerimientos a efectos registrales, puede acudir al uso del burofax.

Respecto a la posibilidad de realizar las notificaciones en un domicilio distinto del señalado en la escritura, sólo si queda acreditado bajo la fe del Notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8480.pdf>

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Lucena del Cid

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DEL TRANSMITENTE

Debe recordarse que como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8481.pdf>

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Tárrega

OBRA NUEVA: REQUISITOS

RECURSO GUBERNATIVO: ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR

En cuanto al único defecto señalado en la nota de calificación, a la escritura, como se ha dicho, se incorpora la impresión del archivo GML conteniendo las coordenadas de la porción de suelo ocupado por la edificación, el cual viene referido a un área comprensivo de las tres edificaciones de 569 metros cuadrados, coincidente con la cabida total de las edificaciones descritas en la escritura. No obstante, su aportación podría ser suplida por la obtención por el registrador de las expresadas coordenadas a través de la consulta a la Sede Electrónica del Catastro, por acreditarse la antigüedad en base a certificación catastral descriptiva y gráfica y tomarse su descripción de la correspondiente certificación catastral. La actuación de consulta es incluso obligatoria en aquellos supuestos en que su toma en consideración directa

por el registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y que obligan, desde su publicación a todas las Administraciones Públicas. Y ello no solo cuando se busca depurar datos confusos sino también para asegurarse, a la vista de la documentación presentada, de la legalidad de los asientos cuya inscripción se pide (vid. Resolución de 14 de diciembre de 2016).

Finalmente, en cuanto a las dudas planteadas por la registradora respecto a la parte de finca en que realmente están ubicadas las edificaciones y la posibilidad de que se asienten sobre una porción de suelo no inmatriculada, a esta concreta cuestión hace referencia la registradora en el informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8482.pdf>

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4

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

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

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. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8483.pdf>

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4**OBRA NUEVA: NECESIDAD DE INSCRIBIR LA BASE GRÁFICA DE LA FINCA DONDE SE UBICA EL EDIFICIO**

Debe recordarse también la doctrina de este Centro Directivo acerca de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. 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. Precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, como ocurre en este caso, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico. Concorre en el presente caso la circunstancia de ser coincidentes las coordenadas de la edificación con las que resultan la representación gráfica alternativa de la finca incorporada en el título, lo que supone que indirectamente se estaría georreferenciando la finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8484.pdf>

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Móstoles nº 4**SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN**

Se discute en el presente expediente si es inscribible un testimonio de una sentencia de ejercicio de la acción de declarativa de dominio dictada en rebeldía procesal de uno de los demandados sin que conste en el mismo testimonio el transcurso de los plazos indicados por la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la misma.

Dicha cuestión, es decir, que la sentencia ha sido dictada en rebeldía de la parte demandada y no consta el transcurso del plazo previsto para la revisión de la sentencia, ha sido ya resuelta con

criterio uniforme por este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 21 de mayo de 2015 y 12 de mayo de 2016) al entender que dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En definitiva, 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. Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva. Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8591.pdf>

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Valencia nº 3

RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS DE ADMISIÓN HIPOTECA UNILATERAL EN FAVOR DE LA HACIENDA PÚBLICA: CERTIFICADO DE TASACIÓN CADUCADO

Ha sido doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos») que el recurso no puede ser admitido si el recurrente no ha atendido el requerimiento hecho por el registrador de la Propiedad para que aporte el título calificado o para que acredite la representación que ostenta, en el plazo de diez días desde el requerimiento. Ahora bien, ya en la Resolución de 3 de junio de 2014 (dictada en materia Mercantil, pero perfectamente aplicable a propiedad), se dijo que la aportación, junto con el escrito de recurso, del título calificado no es necesaria si dicho título (en este caso una escritura pública) fue en su día presentado telemáticamente, pues en tal caso el registrador de la Propiedad ya dispone de la copia telemática, que puede trasladar en cualquier momento a soporte papel.

El carácter terminante del apartado 1 del artículo 62 de la Orden ECO/805/2003, de 27 marzo implica que, a priori, no puedan acceder al Registro de la Propiedad tasaciones que tenga su base en certificados caducados; caducidad que, a estos efectos registrales, habrá de computarse atendiendo a la naturaleza del procedimiento hipotecario, el cual, como es sabido, se fundamenta en el carácter público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) de los títulos inscribibles, por lo que deberá ser considerada como «dies ad quem» la fecha del correspondiente documento público. No obstante, al tratarse de una hipoteca a favor de un organismo público, como es la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, si se acreditara con algún certificado oficial de dicho ente que el expediente con esa tasación se ha aprobado antes de la caducidad del certificado, podría entenderse que el mismo no ha caducado.

Por lo demás, se considera adecuada la actuación de la registradora de la Propiedad al practicar la inscripción de la hipoteca unilateral sin reflejar el certificado de tasación al que nos venimos refiriendo, porque, como ya señalara la Resolución de 7 de octubre de 2015, en las hipotecas unilaterales a favor de la Agencia Tributaria, en garantía de una deuda de carácter tributario, no es precisa la tasación para subasta hecha por entidad homologada, prevista en

el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y para el caso de que en la escritura de constitución de la hipoteca se incluyera una valoración no hecha por una entidad no homologada (y lo mismo cabe decir en caso de caducidad de la misma), la escritura puede despacharse denegando tal valoración, sin que para poder inscribir la hipoteca en tal forma, es decir, sin el valor de tasación, sea necesaria (como ocurre en los supuestos de hipoteca ordinaria) la solitud expresa del acreedor. Ello es así porque las hipotecas constituidas a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria son susceptibles de realización a través del procedimiento ejecutivo propio de las Haciendas Públicas (artículos 66.4 y 74.3 del Reglamento General de Recaudación), el apremio administrativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8592.pdf>

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Marbella nº 3

IMPUESTO DE LA RENTA DE NO RESIDENTES: AFECCIÓN DE LOS BIENES TRANSMITIDOS

La Sección Quinta del Capítulo IV del Título Segundo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, regula «las garantías de la deuda tributaria», disponiendo en el artículo 77 «el derecho de prelación», en el artículo 78 «la hipoteca legal tácita», en el artículo 79 «afección de bienes», en el artículo 80 «derecho de retención» y, por último, en el artículo 80 bis «prelación y garantías de créditos de titularidad de otros Estados». Por su parte, el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, en su artículo 14 regula la «retención o ingreso a cuenta en la adquisición de bienes inmuebles». Distinta de la anterior es la afección prevista en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, que en relación con el «gravamen especial sobre bienes inmuebles de Entidades no Residentes», regula una afección, pero no una nota marginal de afección. Esta especial afección del artículo 45, no se regula como hipoteca legal tácita del artículo 78 de la Ley General Tributaria, sino como afección de su artículo 79.1 de la misma.

Pues bien, el artículo 79.1 de la Ley General Tributaria dispone que «los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga». Se trata de una responsabilidad subsidiaria, por derivación de la acción tributaria. En definitiva, la garantía regulada en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, no es una hipoteca legal tácita, sino una afección de las reguladas en el artículo 79 de la Ley General Tributaria, no previéndose la extensión de ninguna nota marginal de afección, por lo que su tramitación debe ajustarse a lo dispuesto en los artículos 174 de la Ley General Tributaria «declaración de responsabilidad» y 176 de la Ley General Tributaria «procedimiento para exigir la responsabilidad subsidiaria».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8594.pdf>

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Marbella nº 3**IMPUESTO DE LA RENTA DE NO RESIDENTES: AFECCIÓN DE LOS BIENES TRANSMITIDOS**

La Sección Quinta del Capítulo IV del Título Segundo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, regula «las garantías de la deuda tributaria», disponiendo en el artículo 77 «el derecho de prelación», en el artículo 78 «la hipoteca legal tácita», en el artículo 79 «afección de bienes», en el artículo 80 «derecho de retención» y, por último, en el artículo 80 bis «prelación y garantías de créditos de titularidad de otros Estados». Por su parte, el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, en su artículo 14 regula la «retención o ingreso a cuenta en la adquisición de bienes inmuebles». Distinta de la anterior es la afección prevista en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, que en relación con el «gravamen especial sobre bienes inmuebles de Entidades no Residentes», regula una afección, pero no una nota marginal de afección. Esta especial afección del artículo 45, no se regula como hipoteca legal tácita del artículo 78 de la Ley General Tributaria, sino como afección de su artículo 79.1 de la misma.

Pues bien, el artículo 79.1 de la Ley General Tributaria dispone que «los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga». Se trata de una responsabilidad subsidiaria, por derivación de la acción tributaria. En definitiva, la garantía regulada en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, no es una hipoteca legal tácita, sino una afección de las reguladas en el artículo 79 de la Ley General Tributaria, no previéndose la extensión de ninguna nota marginal de afección, por lo que su tramitación debe ajustarse a lo dispuesto en los artículos 174 de la Ley General Tributaria «declaración de responsabilidad» y 176 de la Ley General Tributaria «procedimiento para exigir la responsabilidad subsidiaria».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8594.pdf>

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Sant Mateu**CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O EL DIVORCIO: ÁMBITO**

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial (decreto del letrado de la Administración de Justicia, en este caso), 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.

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. Puede haber, en ocasiones, un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación -a su favor- de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa. Indudablemente, el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento, sin que pueda pretenderse en todo caso su inscripción por el mero hecho de que conste en el convenio regulador.

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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8595.pdf>

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Cádiz nº 3

AGRUPACIÓN DE FINCAS: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA LA INSCRIBIR LA BASE GRÁFICA

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación cuando se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos». Como ya afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto 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, como sucede en el presente supuesto en el que se formaliza una agrupación de fincas.

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 colindan-

tes 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 en tales actuaciones, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8596.pdf>

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Arévalo

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017

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, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el

alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar

un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» —o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación—.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8597.pdf>

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Meco

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017

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, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba

en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» —o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación—.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8598.pdf>

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Palma de Mallorca nº 4

DERECHO INTERREGIONAL: PACTO DE DEFINICIÓN BALEAR OTORGADO POR FRANCESES

Para las sucesiones causadas a partir del 17 de agosto de 2015, fecha de aplicación del Reglamento de Sucesiones, en el caso de que la ley designada por éste fuera la de un Estado que comprenda varias unidades territoriales con sus propias normas jurídicas en materia de sucesiones, serán preferidas las normas internas sobre conflicto de leyes de dicho Estado. Estas normas determinarán la unidad territorial correspondiente cuyas previsiones regularán la sucesión. Seleccionado el Derecho español, único Estado miembro concernido al no realizar «opt in» Reino Unido en su momento, al que hubiera sido aplicable este sistema, la solución a los conflictos interregionales conforme a la ley interna —ley de la vecindad civil— se aplicará preferentemente en la sucesión internacional causada exclusivamente por nacionales españoles. Por tanto, como

primera conclusión, no es posible considerar, como hace la escritura calificada, que ciudadanos extranjeros, poseen vecindad civil, en el caso señalando a la balear, en cuanto es una cualidad reservada exclusivamente a españoles y por tanto no es la conexión que pueda resolver el problema planteado.

Sin perjuicio de que a la apertura de la sucesión el contenido patrimonial de la disposición –o de la atribución gratuita (artículo 1.2 g)– se ajusten a la ley sucesoria (artículo 23, apartado 2, letra i), la disposición «mortis causa» gozará de un amplio favor en su admisibilidad. Será válida respecto de la forma una disposición mortis causa escrita si responde a la ley del Estado en que se realizó la disposición o se celebró el pacto sucesorio; del Estado cuya nacionalidad poseyera el testador, o al menos una de las personas cuya sucesión sea objeto de un pacto sucesorio, bien en el momento en que se realizó la disposición o en que se celebró el pacto, bien en el momento del fallecimiento; del Estado en el cual el testador, o al menos una de las personas cuya sucesión sea objeto de un pacto sucesorio, tuviera su domicilio, bien en el momento en que se realizó la disposición o en que se celebró el pacto, bien en el momento del fallecimiento; del Estado en el cual el testador, o al menos una de las personas cuya sucesión sea objeto de un pacto sucesorio, tuviera su residencia habitual, bien en el momento en que se realizó la disposición o en que se celebró el pacto, bien en el momento del fallecimiento, o respecto de los bienes inmuebles, del Estado en el que estén situados.

En Francia (según informa <https://e-justice.europa.eu>) el pacto sucesorio (también denominado «pacto sobre sucesión futura») se admite desde enero de 2007. En virtud de él, el presunto heredero (el hijo) puede renunciar por anticipado a la totalidad o parte de su herencia en beneficio de una o varias personas, independientemente de que estas tengan o no la calidad de herederos (hermanos o hermanas o sus descendientes). La renuncia ha de realizarse mediante escritura pública y ser recibida por dos notarios. En el pacto deben designarse asimismo los beneficiarios de la herencia (requisitos de forma que de no cumplirse, conforme a la ley francesa, determina la validez del pacto). Por todo ello, a priori, el pacto no responde a la ley de la nacionalidad de la donante.

El análisis de la normativa balear, como señala la registradora, en base a la tradición y a sus antecedentes históricos exige la cualidad de balear mallorquín para su celebración. En el supuesto analizado, no existe norma estatal interregional aplicable sino que será directamente el Derecho de la unidad territorial designada la que resuelva la cuestión. Es decir, no supone un problema jurídico de Derecho conflictual sino de Derecho material balear. Y conforme a éste, no es posible la celebración del pacto cuestionado cuando el disponente, futuro causante no sea mallorquín.

Desde otra perspectiva, la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión del dominio, en los términos del artículo 50 de la Compilación balear, conforme al artículo 1, párrafo 2, apartados l) y k), de la norma europea queda fuera de la aplicación del Reglamento. Corresponde a la legislación estatal la competencia sobre toda cuestión relativa a la inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un Registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo.

Por ello, no corresponde a este Centro Directivo valorar y no se prejuzga, si la exigencia de la condición de mallorquín (vecindad civil calificada), en cuanto cualidad subjetiva basada en la tradición y antecedentes históricos, ha de considerarse o no desigualdad en el trato que reciben los ciudadanos europeos residentes en España, teniendo presente que es, además, la misma situación para un ciudadano español, distinto del mallorquín.

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Almería nº 3**ASIENTO DE PRESENTACIÓN: ESCRITO PIDIENDO QUE NO SE INSCRIBA OTRO DOCUMENTO**

El ahora recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Almería número 3 un escrito en el que solicita, atendiendo a una serie de datos y documentos que acompaña, que «se deniegue la anotación preventiva de embargo promovida por la Diputación Provincial de Almería mediante Diligencia de Embargo de fecha 23-11-2018 en este Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería a favor del Ayuntamiento de Rioja y del Ayuntamiento de Pechina por ser contraria a derecho y lesiva a mis intereses y al interés público y general». El registrador da entrada al referido escrito, sin practicar asiento de presentación, y remite al presentante una comunicación en la que le aclara que el asunto de referencia no puede tenerse en consideración por el registrador en su calificación al no tener por objeto la práctica de una operación registral, sino precisamente lo contrario, trata de evitarla.

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

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420. A la misma conclusión se llega por aplicación de la reiterada doctrina de este Centro Directivo según la cual en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles, al igual que no pueden tenerse en cuenta hechos o situaciones de las que el registrador pueda tener un conocimiento personal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9473.pdf>

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Madrid nº 44**PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017**

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, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente-

te» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» —o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación—.

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Madrid nº 44

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017

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, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamen-

to». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado

alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» —o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación—.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9475.pdf>

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Benissa

ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: IMPUESTO DE SUCESIONES DE NO RESIDENTES

La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que les impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, así como añade la obligación para el registrador del archivo de los justificantes (artículos 256 Ley Hipotecaria y 51.13.^a y 410 del Reglamento Hipotecario). Para acreditar el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago, debidamente sellada, como la nota de justificación, exención o no sujeción, que deberán ser expedidas por la oficina liquidadora correspondiente.

Respecto del modelo 650 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de no residentes conforme a la normativa de aplicación podrá presentarse por internet mediante predeclaración impresa. Esta predeclaración no es sino un modelo de autoliquidación obtenido en la Sede Electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que se deberá cumplimentar y, una vez finalizada la cumplimentación, se debe validar y generar un documento PDF que se imprimirá junto con una carátula que contendrá el número de referencia, así como las instrucciones para efectuar la presentación. Y así, según estas instrucciones, en el caso de que la autoliquidación resulte a ingresar, los sujetos pasivos deberán ingresar el importe de la autoliquidación, en cualquier entidad de depósito sita en territorio español que actúe como colaboradora de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en la gestión recaudatoria y posteriormente, presentar en cualquier Registro de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Esta presentación supone la confirmación de los datos comprendidos en la predeclaración.

En el supuesto de este expediente se han cumplimentado todos los pasos, se acompaña recibo de la presentación en el Registro de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Denia, en el que consta como órgano administrativo al que se envía la Oficina Nacional de Gestión Tributaria, que como se ha señalado anteriormente es la competente para liquidar el impuesto en la modalidad de no residentes y se adjunta así mismo certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en la que consta la presentación de la autoliquidación. En consecuencia, se han acreditado los requisitos para levantar el cierre registral impuesto por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9476.pdf>

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Sanlúcar de Barrameda***PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDO DE MODIFICACIÓN DE CUOTAS***

El primero de los defectos expresados por el registrador en su calificación no puede ser confirmado toda vez que, como afirma el recurrente, el elemento privativo afectado específicamente por la modificación pretendida es el único local comercial que integra la propiedad horizontal y, además, resulta claramente identificado por cuanto en la escritura calificada se detalla que dicho elemento es el que consta en la anterior escritura de declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal que el propio registrador reseña en su nota impugnada.

Cabe recordar que el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo -es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente- y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja. Se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad, si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad.

En materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta -cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal-), los cuales no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio de pisos o elementos privativos, requieren el consentimiento individualizado o «uti singuli» de los propietarios correspondientes, el cual habrá de constar en documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Visos» de la presente) según la cual en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, la misma no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado. El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro.

Ciertamente, a la hora de establecer o modificar la respectiva contribución de los propietarios en los gastos generales o en gastos determinados -sea, v. gr., por las mejoras o menoscabos de

pisos o locales a que alude el artículo 3, párrafo segundo, «in fine», de la Ley sobre propiedad horizontal, sea por nuevas unidades edificadas, o bien respecto de nuevos gastos por creación de determinados servicios no previstos en el título constitutivo, etc.—, es indudable la competencia de la junta. Precisamente es este tipo de acuerdos el contemplado por el párrafo segundo, «in fine», del artículo 18, de dicha Ley (introducido mediante la Ley 8/1999, de 6 de abril), que se remite al mencionado artículo 9, relativo al sistema de distribución de gastos; y sobre los que se atribuye competencia expresamente a la junta para adoptarlos, como órgano colectivo, mediante acuerdo unánime (siquiera sea por unanimidad presunta, como permite la regla octava del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9477.pdf>

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Alcázar de San Juan

COMODATO: CARÁCTER MERAMENTE OBLIGACIONAL

Para resolver la cuestión planteada carece de trascendencia determinar si la concesión del derecho de uso sobre el inmueble -a título gratuito- constituye una modalidad de comodato o se trata de una figura incardinable en el concepto de precario. En todo caso, aun cuando se tratara del denominado comodato, tendría vedada su inscripción, por ser un derecho personal no asegurado especialmente (artículos 1, 2 y 98 de la Ley Hipotecaria). En la sentencia se ha configurado como comodato, con su específico significado jurídico, sin que se le haya atribuido ninguna característica de los derechos reales de uso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9478.pdf>

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Vélez-Málaga nº 2

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017

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, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcen-

dencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesi-

vos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» —o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación—.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9479.pdf>

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Vélez-Málaga nº 2

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017

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, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019).

Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada.

Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen.

En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018».

El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio

procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es.

Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» —o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación—.

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Viver**PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA**

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 Valencia se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. 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. Por tanto, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

El artículo 26.1 de la Ley del Suelo da un concepto legal de finca, de finca registral y de parcela. Inmediatamente después, en su apartado segundo exige para toda segregación o división de fincas, que las resultantes reúnan las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Y, el siguiente párrafo determina que, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, 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. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. El artículo 28 de la misma ley, por su parte, hace lo propio respecto a las escrituras de declaración de obra nueva. En los supuestos de división o segregación de fincas (con el concepto legal visto), de acuerdo con el artículo 26.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la exigencia de licencia o autorización administrativa vendrá determinada por la Ley aplicable; tratándose de complejos inmobiliarios del artículo 26.6 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, así como en los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de autorización administrativa viene impuesta por la legislación del Estado, como se deduce de la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Desde la perspectiva del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, aplicable por ser legislación del Estado, debe entenderse, que proporciona plena cobertura legal al artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. El precepto es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal (como es el presente caso) que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia.

En definitiva: a) no se precisará la aportación de licencia para la propiedad horizontal, cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones (Resolución de 13 de julio de 2015); b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de

los que consten en la previa declaración de la obra nueva; y c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9481.pdf>

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Orihuela nº 2

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009

En el presente supuesto, el registrador de la Propiedad pone de manifiesto que, en su opinión, en la escritura de préstamo hipotecario se ha tratado de evitar a través de la figura del acreedor interpuesto, considerar al préstamo como uno de los que se incluyen dentro del ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, que regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. En la nota de calificación recurrida no se argumenta acerca de la razón por la que se llega a tal conclusión. En definitiva, si lo que se quiere decir es que el verdadero prestamista es dicha sociedad intermediaria y no la persona física que aparece como tal en la escritura, aunque así fuera, ello no debería ser obstáculo, en términos de información precontractual y transparencia material, para la inscripción dado que la mercantil «Kontaktalia Finance, S.L.» cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios.

Respecto del primer defecto, el presunto pago indebido de la comisión de intermediación, se trata de una cuestión de la cual ya se ha ocupado esta Dirección General en otras Resoluciones, como la de 19 de julio de 2018, en la que ya se reconoció la legalidad de esta comisión. No puede ser objeto de apreciación registral acerca de su abusividad ya que tal comisión constituye el precio o parte del objeto principal de un contrato suscrito por el deudor, distinto del contrato de préstamo hipotecario, respecto del que se han cumplido las normas de información precontractual, y cuya cuantía de la tarifa no plantea problemas de comprensibilidad. La intermediación en el mercado de préstamos y créditos hipotecarios se encuentra expresamente reconocida tanto por la normativa comunitaria (Directiva 2014/17 de 4 de febrero, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial), como en la normativa nacional (la repetida Ley 2/2009, y la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario), por lo que el pago directo por parte del acreedor, como ocurre en este caso, a la empresa intermediaria, constituye un «pago a terceros» de obligaciones que son propias del deudor, por orden y cuenta de éste.

En cuanto al segundo defecto, el pago por los prestatarios de los gastos de Notaría, Registro de la Propiedad y gestoría, habiendo entregado dichas sumas a don J. C. M. F., persona que no interviene en el contrato, debe significarse, en primer lugar, que tal señor es la persona que ha presentado la escritura en el Registro de la Propiedad, por lo que es coherente entender que su intervención en la operación jurídica ha sido legítima en concepto de gestión. Por lo demás, fren-

te a lo que señala el registrador en la nota de calificación, en tanto no entre en vigor la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, es decir, hasta el día 17 de junio de 2019, tales gastos no serán imputables ex lege y automáticamente a dicho prestamista y pueden ser objeto de negociación y de reparto ponderado.

Así, como ya se indicaba en la Resolución de 19 de julio de 2018 este Centro Directivo considera que de la lectura de las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 y 15 de marzo de 2018, deben extraerse unas conclusiones, que son: a) se considera abusiva la cláusula que impute globalmente todos los gastos de la escritura de préstamo hipotecario al prestatario; b) cada tipo de gasto debe imputarse a aquella parte del contrato a la que se le asigne una disposición legal; c) a falta de asignación legal los gastos correrán a cargo de aquella parte que estuviera interesado en el servicio que se remunera, y d) que, en caso de que ambas partes estuvieran interesadas, cabe una distribución equitativa de los gastos de ese tipo. Las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2019, números 44, 46, 47, 48 y 49, han modificado la jurisprudencia del Alto Tribunal, estableciendo el siguiente reparto de gastos: a) arancel notarial: la escritura de constitución o modificación hipotecaria: la intervención notarial interesa a ambas partes, por lo que los costes de la matriz de la escritura de préstamo hipotecario deben distribuirse por mitad; en cuanto a la escritura de cancelación de la hipoteca, el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, por lo que le corresponde este gasto; y, por último, las copias de las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario deberá abonarlas quien las solicite, en tanto que la solicitud determina su interés; b) arancel registral: la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, por lo que es a éste al que corresponde el pago de los gastos que ocasione la inscripción de la hipoteca, y, en cambio, la inscripción de la escritura de cancelación interesa al prestatario, por lo que a él le corresponde este gasto, y, c) gastos de gestoría: también se impone el pago por mitad de los mismos a las partes. Deberá rechazarse la inscripción de aquella cláusula de imputación de gastos, en este caso la estipulación octava bis, y su correspondiente garantía hipotecaria, que no se ajuste, en perjuicio del consumidor, a los criterios anteriormente expuestos.

Ahora bien, en la concreta escritura cuya nota de calificación negativa es objeto de este recurso, en la estipulación octava bis relativa a «los gastos a cargo del prestatario», en su número 2, se señala expresamente que los aranceles notariales, registrales y los gastos de tramitación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad son a cargo del prestatario «por haberse negociado expresamente entre la parte prestataria y el acreedor».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9482.pdf>

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Valencia nº 6

DERECHO DE TRANSMISIÓN: NATURALEZA

El denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del

derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios.

La legítima, tal y como se ha configurado en el Código Civil (artículo 806: «La legítima es la porción de bienes de que el testador no puede disponer por haberla reservado la ley a determinados herederos, llamados por esto herederos forzosos») se identifica como una auténtica «pars bonorum» que confiere al legitimario un derecho como cotitular -por mandato legal- del activo líquido hereditario, quedando garantizada.

Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el «ius delationis» también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (artículo 1.000-1.º del Código Civil). Desde que el transmitente muere –aunque su herencia abierta aún no haya sido aceptada–, se defiende la legítima, por lo que no puede quedar menoscabada. Así se asegura la mejor protección de las legítimas, sin que haya necesidad de contradecir el indudable carácter personalísimo de la opción que implica el «ius delationis». Aunque el transmisario que ejercita positivamente el «ius delationis» adquiere la condición de heredero directamente del primer causante, su contenido viene delimitado por la vocación al transmitente; al formar tal derecho parte de la herencia del transmitente, con ese derecho –y, por ende, con la herencia del primer causante– debe satisfacerse a los legitimarios del transmitente.

En la sucesión «iure transmissionis» no hay propiamente una sucesión en el «ius delationis», sino una transmisión de este derecho –la delación, que no la vocación– a los herederos transmisarios, de modo que aquél cambia de titular y el transmisario ejerce su propia delación sucediendo directamente al primer causante, pues cuando el transmisario acepta la herencia del transmitente y ejercita el «ius delationis» en ella integrado, sucede directamente al causante de la herencia (herencias de los primeros causantes, abuelos de los transmisarios en el presente caso); pero –y eso es el dato esencial– lo hace al heredero transmitente fallecido en otra sucesión diferente a la del primer causante (primeros causantes en este caso). Tiene razón el recurrente cuando alega que si no llegan los bienes concretos que proceden del causante originario a confundirse con los del transmitente y si el «ius delationis» se transmite por ley, de modo que una vez se ejerce aceptando la herencia hay una única sucesión de aquél causante a los transmisarios, debe concluirse que el fideicomiso que el transmitente impuso respecto de sus bienes no se extiende a los bienes que procedan de otra sucesión distinta. Lo contrario, cabe añadir, vendría a suponer una alteración de la sucesión prevista por el primer causante, que ningún mecanismo fiduciario previó respecto de sus bienes y que por vía indirecta no puede actuar ahora en la misma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9484.pdf>

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Denia nº 1

CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE BIENES GRAVADOS CON HIPOTECA

La sociedad vendedora y la ahora recurrente, respectivamente, invocan tanto en la escritura de compraventa, a través del administrador concursal, como en el escrito de recurso el artículo 97 de la Ley Concursal para defender que tal crédito hipotecario no ostenta la condición de crédito

con privilegio especial al no haberlo notificado el acreedor titular a la administración concursal ni haber impugnado la lista de acreedores. A la condición de aquellos créditos concursales no incluidos en la lista de acreedores se refirió la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en su Sentencia número 655/2016, de 4 de noviembre, creando una categoría de créditos llamados «créditos concursales no concurrentes». Por otra parte, esta Dirección General, en sus Resoluciones de 20 de julio de 2018 y 29 de abril de 2019, tuvo ocasión de pronunciarse al respecto. Como pusieron de relieve las mismas, en el sistema concursal español, la regla general en materia de reconocimiento de los créditos concursales es la solicitud del acreedor. Ahora bien, el hecho de que un bien o derecho de la masa activa no figure como gravado con prenda o hipoteca a pesar de existir esa garantía real no significa que el derecho real se extinga.

La consecuencia es que, si en el concurso de acreedores un bien o derecho se transmite como libre, sea por no figurar como bien o derecho afecto a pesar de estarlo, sea figurando como tal pero incurriendo en error el administrador concursal al proceder a la enajenación a través del procedimiento concursal, la transmisión es radicalmente nula, debiendo el registrador denegar su inscripción. Es contraria a Derecho la enajenación de un bien o un derecho afecto como si el bien o el derecho estuvieran libres de cargas y gravámenes. Estando inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos del acreedor hipotecario. Como ha tenido ocasión de poner de relieve este Centro Directivo, las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación (vid., por todas, la Resolución de 10 de enero de 2017).

No consta en la documentación aportada que haya habido aceptación expresa por parte del acreedor hipotecario, debiendo por ello mantenerse el defecto expresado por el registrador, al no haberse cumplido los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal, toda vez que el precio de la venta (270.000 euros) es inferior al precio pactado -296.910 euros- (el valor de tasación establecido en la escritura del préstamo hipotecario).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9485.pdf>

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de O Carballiño-Ribadavia

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

Los requisitos para la inmatriculación por título público se regulan en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la posibilidad de acreditar la previa adquisición por el transmitente a través del acta de notoriedad complementaria, debe recordarse la doctrina establecida por la Resolución de 19 de noviembre de 2015 (reiterada en las posteriores de 4 de mayo, 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016, 1 de febrero de 2017 y 27 de febrero de 2018), cuando señaló que a la vista de la nueva regulación resultante de la Ley 13/2015, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley

Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso».

En todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida en el título inmatriculador. A tal efecto, el notario autorizante del acta complementaria a través de una diligencia extendida al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial emite juicio de notoriedad en cuanto a la identidad de la finca con la que figuraba en la descripción de la certificación catastral incorporada al título inmatriculador, así como que debe entenderse modificada la descripción de dicho título a los efectos de la inmatriculación. Lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material. el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder. Esto último no sucede en el presente supuesto. Lo que es determinante para la resolución de este recurso es que en este caso concreto resulta evidente que nos encontramos ante una modificación catastral sobrevenida que se limita a la rectificación del dato alfanumérico referido a la superficie de la parcela que consta en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, lo que ha venido ocurriendo cuando el Catastro, por razones de congruencia, sustituye la cifra de la superficie que antes se expresaba en la parte alfanumérica de la certificación, por la que resulta geométricamente de la parte gráfica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9486.pdf>

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Felanitx nº 2

AGRUPACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA

Como ya afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como sucede en el presente supuesto en el que se formaliza una agrupación de fincas. En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del

perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

A la vista de este nuevo título y su solicitud, el registrador inicia la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199. Sin embargo, y a pesar de la contradicción del título al solicitar la tramitación de un procedimiento cuando ya se ha tramitado otro con el mismo objeto, la obvia identidad entre las descripciones y la ínfima diferencia superficial resultante del nuevo informe técnico incorporado a la escritura de agrupación, determinan que no pueda estimarse correcto este proceder, ya que las actas notariales previas, respecto de las cuales ningún defecto se alega, deberían haber causado las correspondientes inscripciones de rectificación descriptiva en los términos de las mismas y como títulos previos a la agrupación de fincas. Una vez inscritas las rectificaciones superficiales resultantes de las actas notariales bien podría haberse planteado la procedencia de inscribir una nueva representación gráfica, a la vista de una ínfima diferencia superficial y perimetral, circunstancia que podría haber dado lugar a una solicitud de aclaración al respecto, antes de volver a tramitar un nuevo expediente de rectificación, con la duplicidad de trámites y costes que ello conlleva.

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 en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. 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.

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que el registrador rechaza la inscripción por el único motivo de existir oposición de un colindante, don J. V. B. Finalmente, no pueden tomarse en consideración las alegaciones del colindante relativas a temores de eventuales futuros excesos de cabida. Dichas afirmaciones resultan de todo punto improcedentes, al limitarse el objeto de la calificación a la documentación y representación gráfica que pretende inscribirse.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9487.pdf>

II.B. Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Menores e incapacitados: No es necesario acreditar la finalidad del importe de la venta impuesto en el auto que la autoriza

Se trata de la venta de una finca por el tutor de la titular, con autorización judicial en auto en el que se impone al tutor la obligación de acreditar en el Juzgado que se ha ingresado el importe en una cuenta de la tutelada, «sin que hasta ese momento proceda el archivo del presente expediente». El registrador suspende la inscripción porque «no se acompaña para su calificación testimonio de los autos de aprobación judicial de la venta relacionados en el título». En cuanto a la calificación registral, la Dirección reitera su doctrina sobre la necesidad de una motivación suficiente, que en este caso considera producida, puesto que el recurrente «ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa». Y en cuanto al fondo del asunto, distingue entre «los supuestos del art. 271 C.c. [enajenación de inmuebles], en los cuales la intervención del juez se materializa mediante la autorización del acto, que es lo que en el caso de este recurso procedía y tuvo lugar; y los casos a los que hace referencia el art. 272 C.c. [partición de herencia y división de cosa común], para los cuales el legislador opta por aplazar el control y requiere la ulterior aprobación judicial, y que en este caso no procedía». Y en cuanto a la necesidad alegada por el registrador de presentar los autos judiciales, reitera la doctrina de la R. 17.09.2018 (referida a la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato), en el sentido de que «basta con que el notario relacione los particulares del documento, los básicos para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad» (cita también las R. 03.04.1995 y R. 08.07.2005).

R. 10.04.2019 (Notario Manuel Lora-Tamayo Villacieros contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 30.04.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6448.pdf>

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 Y 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción

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

Reiteran en el sentido indicado una amplia doctrina anterior:

En la primera de estas resoluciones se presentaba una instancia privada «en la que se solicita la paralización de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada de una finca,

tras la comunicación efectuada por el Registro de la Propiedad expresiva de que la misma ha quedado inscrita en virtud de escritura de agrupación, conforme a lo previsto en el art. 9.b LH». La Dirección confirma la denegación del asiento de presentación, al tratarse de un documento privado al que ninguna disposición legal atribuye eficacia registral (arts. 3 LH y 420 RH): el art. 9.b LH prevé una notificación a posteriori a los colindantes de una determinada finca cuya representación gráfica georreferenciada ha quedado inscrita, pero no contempla ulteriores trámites de contestación u oposición. El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH) y su rectificación exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (art. 40 LH).

En la segunda, se trataba de una instancia privada que no podía provocar asiento registral alguno, en la que se pretendía «que se dicte resolución de nulidad de los actos inscritos».

R. 10.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilagarcía) (BOE 30.04.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6449.pdf>

R. 11.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès - 1) (BOE 30.04.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6453.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.

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.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral

Reanudación del tracto: Puede calificarse la improcedencia en el momento de solicitarse la certificación

Ante la solicitud notarial de certificación para el expediente notarial de reanudación del tracto sucesivo, el registrador debe calificar si hay defectos que impidan la tramitación, en evitación de trámites, costes y tiempo que es posible ahorrar; el defecto en cuestión era que el promotor del expediente había adquirido la finca por herencia de sus padres, que son los actuales titulares registrales; en tal caso no existe una verdadera interrupción del tracto (art. 208 LH), ya que bastaría aportar los títulos sucesorios de los causantes, junto con sus respectivos certificados de defunción y última voluntad, y la correspondiente escritura de partición de la herencia.

R. 10.04.2019 (Notario Germán-María León Pina contra Registro de la Propiedad de Cocentaina) (BOE 30.04.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6450.pdf>

La Dirección ha entendido, y reitera ahora, que sí hay interrupción los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral (R. 14.04.2016 y R. 10.11.2016), o cuando es heredero del adquirente del titular (R. 19.04.2012); y si bien ha entendido también que hay interrupción del tracto cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad (R. 24.03.2015, R. 13.07.2017 y R. 18.10.2017), eso no se da en ningún caso si el promotor del expediente ha adquirido su derecho del titular registral.

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 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». Se trata del mismo caso de la R. 18.10.2018; el registrador había sostenido la improcedencia del expediente del art. 199 LH y la Dirección había resuelto su procedencia; tramitado, pues, el expediente, el registrador vuelve a alegar dudas sobre la posible invasión de un camino público. Pero dice la Dirección que «la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la Administración que pueda verse afectada en el curso de tales actuaciones, sin que tampoco resulte de la cartografía catastral la existencia de camino público y ni siquiera se haya formulado alegación alguna por colindante»; cita las R. 08.06.2016 y R. 13.07.2017, en el sentido de que «la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva, salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. arts. 203 y 205 LH)»; y para el caso concreto resuelve que «las dudas advertidas por el registrador se refieren a la posible invasión de un camino, sin que se hayan formulado ni se aprecien dudas de correspondencia entre la descripción literaria de la finca según el Registro y la representación gráfica catastral que se pretende inscribir».

R. 10.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 30.04.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6451.pdf>

La Dirección cita también la R. 20.12.2016, en el sentido de que «la descripción de la finca es la resultante de la representación gráfica, que prevalece y, si es necesario, rectifica la descripción literaria; por tanto, en principio, ningún obstáculo hay en practicar la inscripción (...), siempre y cuando no exista duda sobre cuál sea la representación gráfica que debe inscribirse y exista correspondencia con la descripción literaria en los términos del art. 9.b LH, ya que es ésta la que determina, en definitiva, la descripción literaria que constará en los libros del Registro».

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Herencia: Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante han de intervenir en la partición de la herencia del primero

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.04.2019, también con referencia a la viuda del hijo transmitente.

R. 11.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-11) (BOE 30.04.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6452.pdf>

En materia de derecho de transmisión, ver las R. 26.07.2017, R. 22.01.2018, R. 12.03.2018, R. 25.04.2018, R. 05.07.2018, R. 28.09.2018 y R. 05.04.2019.

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

División y segregación: Es necesaria la georreferenciación para la segregada y para el resto

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.11.2016.

R. 11.04.2019 (Edigrup SB Promociones Inmobiliarias, S.L., contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-2) (BOE 30.04.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6454.pdf>

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Expropiación forzosa: No es inscribible si el expediente no se entiende con el titular registral o el Ministerio Fiscal

Expropiación forzosa: Es necesaria la publicación del acuerdo de necesidad también en la urbanística

Expropiación forzosa: En la de bienes con destino al dominio público debe constar el carácter demanial o patrimonial

Se trata de «un acta de ocupación y consignación del justiprecio en expediente de expropiación forzosa de una finca» que consta en el plan general de ordenación urbana como finca urbana con calificación urbanística de equipamiento comunitario. La Dirección confirma los tres defectos señalados por el registrador:

–Inscrita la finca a favor de tres cotitulares, no consta que en el expediente de expropiación hayan intervenido uno de ellos ni los causahabientes de los otros dos, ni que, a falta de estos,

haya intervenido el Ministerio Fiscal. La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos administrativos (art. 99 RH; ver, por ejemplo, R. 30.11.2016 y R. 13.02.2019), y especialmente en cuanto a los trámites esenciales del expediente y su conexión con el titular registral (art. 3 L. 16.12.1954, de Expropiación Forzosa); «tampoco pueden entenderse suplidas dichas ausencias por la presencia en el expediente del Ministerio Fiscal, pues tampoco éste ha comparecido» (art. 5.1 L. 16.12.1954).

—«No consta que el acuerdo de necesidad de ocupación se haya publicado en el Boletín Oficial de Cantabria y se haya fijado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento (arts. 18 y 21 L. 16.12.1954)»; el art. 24.1 RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...) considera título inscribible *el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa*, y esa remisión implica que aquellas publicaciones han de cumplirse y no pueden verse desplazadas o suplidas por la publicidad del proyecto del plan en que se asigna una determinada calificación urbanística de la finca que puede terminar determinando su expropiación.

—«No se indica si el bien es demanial o patrimonial»; lo que es obligado, para la inmatriculación (art. 206 LH) como, en términos generales, para cualquier inscripción de adquisición de bienes inmuebles a favor de las administraciones públicas (art. 27.5 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

R. 11.04.2019 (Ayuntamiento de Marina de Cudeyo contra Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares) (BOE 30.04.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6455.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.

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2019)

Obra nueva: Un único edificio debe inscribirse sobre una sola finca, previa agrupación si es necesaria

Se trata de «una escritura de declaración de obra nueva, por la que se pretende que se inscriban sobre dos fincas registrales independientes dos edificaciones comerciales, con la peculiaridad de que a efectos operativos la totalidad de la edificación conforma un único edificio comercial, [...] la licencia autoriza a llevar a cabo una única edificación que ocupe la totalidad de la manzana, la cual identifica por medio de dos parcelas». Dice la Dirección que, «desde la perspectiva urbanística y jurídica, no es lo mismo la licencia para construir un edificio en su conjunto, que para la construcción de dos edificios independientes y contiguos, dada la posibilidad de tráfico jurídico independiente, la necesidad de licencia de división o la necesidad de constituir un complejo inmobiliario»; y, resuelto que la licencia autoriza un solo edificio, tampoco cabe su inscripción sobre dos fincas registrales sin previa agrupación, dada la previsión legal de inscripción de los edificios *como una sola finca bajo un mismo número* (art. 8 LH; en el mismo sentido, art. 44.1 RH), fundamentada en «la unidad arquitectónica de los edificios, que cuentan con una serie de elementos, que por su propia naturaleza son indivisibles y que hacen precisa su inscripción en una sola finca registral».

R. 11.04.2019 (Notario Joaquín Borrell García contra Registro de la Propiedad de Valencia-17) (BOE 30.04.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/04/30/pdfs/BOE-A-2019-6456.pdf>

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Anotación preventiva de embargo: La anotación de embargo cautelar en favor de la Hacienda dura 4 años

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 11.03.2010, R. 25.10.2011, R. 17.12.2012 y R. 21.02.2014. Vuelve a señalar «la diferencia existente entre la duración de los derechos o gravámenes que acceden al Registro y la caducidad de los asientos que los recogen» (ver, por ejemplo, R. 22.01.2013), y que «nada impide que, ejercitado el derecho antes de que transcurra el tiempo de su vencimiento, llegue posteriormente su ejercicio al Registro (vid. art. 82.fine LH y art. 177 RH)»; y así, aunque «el art. 81 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas, el embargo preventivo–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses más, [...] estos plazos se refieren al embargo preventivo mismo, que es la medida cautelar, pero no a la anotación preventiva de dicho embargo cautelar, cuya eficacia es tan sólo la de hacer efectiva «erga omnes» la referida medida (vid. R. 21.02.2014); [...] se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones preventivas establecido en el art. 86 LH».

R. 22.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 13.05.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7054.pdf>

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

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

En una antigua segregación se había convenido que se destinaría a camino una franja de terreno que cederían por mitad, en uno de sus linderos, la finca segregada y el resto de la matriz; esto fue transcrito en la inscripción 1.^a de la finca segregada, pero no en las inscripciones posteriores; «se debate en el presente recurso si a instancia de un cotitular de una finca se puede rectificar, como error material, la descripción de la misma, para hacer constar que sobre la misma existe constituida una servidumbre». La Dirección reitera que «la inscripción de este derecho debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras en cuanto elementos necesarios para dar a conocer los derechos de los predios dominantes y las limitaciones de los sirvientes» (ver, por ejemplo, R. 20.02.2018), y en caso contrario «estaremos ante una mera mención de un derecho que será susceptible de inscripción separada y especial en el Registro de la Propiedad cuando aquél se termine de configurar, procediendo entretanto

su cancelación de oficio por el registrador si indebidamente hubiera accedido al Registro (arts. 9 y 98 LH y 7 RH)»; y es lo que entiende que ocurría en este caso, en el que «la inscripción se titulaba como de venta, no como venta y constitución de servidumbre; en el resto de finca matriz no se hacía ninguna referencia a la existencia de la servidumbre, que, al ser recíproca, debiera constar como gravamen también de la misma», y la finca fue posteriormente permutada y vendida, sin hacer referencia a la servidumbre; y «tampoco se puede tachar de mero error material, no sólo porque no se haya cometido error alguno, sino porque de haberse producido se trataría de un error de concepto que exigiría el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial en procedimiento dirigido contra todos los titulares registrales afectados (arts. 12, 40 y 217 LH)».

R. 22.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2) (BOE 13.05.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7055.pdf>

La Dirección entiende todo esto sin perjuicio de la posible existencia extrarregistral de la servidumbre; en efecto, cita la S. 21.12.1990, en el sentido de que con la palabra título se hace referencia en el Código Civil al acto jurídico que da nacimiento a la servidumbre, más que al documento en que ese acto se hace constar, «significando la indicación de voluntad expresa de existencia de la servidumbre». y que, «cuando los signos de servidumbre aparente son ostensibles e indubitados, su apariencia exterior les atribuye una publicidad equivalente a la inscripción, aunque no resulte del Registro la existencia de la servidumbre».

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Documento judicial: El decreto de adjudicación se puede adicionar en otro decreto

Se presenta en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación dictado en juicio ejecutivo y una adición al mandamiento en la que se relaciona un decreto por el que se estima un recurso de reposición contra la diligencia de ordenación anterior y se adiciona tal decreto añadiendo una adjudicación del usufructo a las usufructuarias. Frente a las objeciones del registrador, la Dirección entiende que «el recurso interpuesto es título suficiente para poder practicar la oportuna inscripción de nuda propiedad y usufructo como consecuencia del título de adjudicación; [...] debe concluirse que una interpretación sistemática de la documentación judicial aportada determina la suficiencia y claridad de la adjudicación titulada tanto en el fondo como formalmente».

R. 22.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 13.05.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7056.pdf>

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Concentración parcelaria: Traslado de edificaciones de fincas de origen a las de reemplazo

En determinada escritura se expone que sobre una finca de origen que fue objeto de concentración parcelaria existen varias edificaciones y se solicita al registrador «que cancele la inscripción de la finca de origen y traslade las edificaciones existentes en la misma a la de reemplazo». El registrador objeta que el suelo en el que se asientan las edificaciones no está incluido en la finca de reemplazo, por lo que no procede el traslado de las edificaciones solicitado sin que previamente se agrupe a la finca de reemplazo el suelo sobre el que se asientan las mismas. La Dirección señala cómo la concentración parcelaria se regula en el título VI D. 118/12.01.1973, Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y cómo no se deja constancia registral en el folio de las fincas de origen del hecho de que estén afectadas por un procedimiento de concentración parcelaria, ni posteriormente al tiempo de la inscripción de las actas de reorganización se cancela el folio real de dichas fincas de origen, lo que da lugar a numerosos supuestos de doble inmatriculación (la R. 22.11.2001 contempló uno), que pueden solucionarse con el expediente del art. 209 LH; en el caso concreto, «de las planimetrías catastral y de la propia concentración resulta que dichas construcciones no fueron objeto de dicho procedimiento que afectó únicamente a la superficie no construida de la finca registral de origen», por lo que la solución que da la Dirección consiste en cancelar la parte afectada por la concentración mediante el expediente de doble inmatriculación y agrupar el resto con la finca de reemplazo.

R. 22.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares) (BOE 13.05.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7057.pdf>

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada

Obra nueva: No es necesaria nueva georreferenciación de la finca si ya está inscrita

Se trata de determinar si para inscribir una obra nueva finalizada de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada, es requisito también que se determinen las coordenadas de la finca; debe tenerse en cuenta que ya figura inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada gráficamente con el Catastro, si bien se observa que existe una diferencia entre la superficie alfanumérica que figura en el Registro y la que consigna la certificación catastral. El ap.8.1 Res. Circ. DGRN 03.11.2015 exigió esa constancia previa o simultánea, como garantía de la edificación declarada está dentro de la finca y no se extralimita; pero «carece de sentido exigir volver a inscribir una representación gráfica cuando ya está inscrita, salvo que se hubiese producido una modificación de dicha representación. [...] Cuestión distinta es que la superficie según el Registro sea distinta de la que resulta de la certificación catastral incorporada: debe recordarse que conforme al art. 9.b LH, inscrita la representación gráfica georreferenciada,

la cabida será la resultante de la representación, *rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria*; si al inscribir la representación gráfica no se dio cumplimiento a esta previsión, lo procedente será la rectificación de este error en los términos previstos en los arts. 40 y 211 y ss. LH».

R. 23.04.2019 (Notario Jorge Díaz Cadórniga contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa) (BOE 13.05.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7059.pdf>

R. 23.04.2019 (Notario Jorge Díaz Cadórniga contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa) (BOE 13.05.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7060.pdf>

R. 23.04.2019 (Notario Jorge Díaz Cadórniga contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa) (BOE 13.05.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7061.pdf>

R. 23.04.2019 (Notario Jorge Díaz Cadórniga contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa) (BOE 13.05.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7062.pdf>

R. 23.04.2019 (Notario Jorge Díaz Cadórniga contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa) (BOE 13.05.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7064.pdf>

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO 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 con relación al Registro de Bienes Muebles y por una anotación de embargo que, a juicio del recurrente, no se debió practicar.

R. 23.04.2019 (Particular contra Registro de Bienes Muebles de Badajoz) (BOE 13.05.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7063.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. En el caso del Registro de Bienes

Muebles se aplica la misma doctrina, ya que, según la disp. adic. 24 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, *la regulación prevista en la sección 5.ª del capítulo IX bis del Título V para los recursos contra la calificación del registrador de la propiedad es también aplicable a los recursos contra la calificación del registrador mercantil y del de bienes muebles.*

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Inmatriculación: Dudas del registrador sobre la identidad de la finca

Se pretende la inmatriculación de una finca por la vía del art. 205 LH. El registrador alega dudas de coincidencia de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra ya inscrita. Pero la Dirección entiende que esas dudas no están debidamente fundadas: a pesar de la coincidencia en cuanto al número de parcela y parcialmente del polígono, «no se encuentra en la calificación indicio alguno que permita sostener la identidad, siquiera parcial de la finca inscrita con la que ahora se pretende inmatricular», no hay referencia a los linderos de ambas o a posibles modificaciones hipotecarias que pudieran suponer una doble inmatriculación parcial, ni consta que se haya efectuado comprobación de los antecedentes catastrales.

R. 24.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 13.05.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7066.pdf>

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Urbanismo: 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 y R. 13.03.2019). En este caso se trataba de una escritura en la que, tras declaración de obra nueva sobre finca rústica, se vende la finca a tres hermanas, que la adquieren por terceras partes indivisas. El registrador entendía que la compraventa es «un acto asimilable a una parcelación urbanística necesitada de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad» (art. 185 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

R. 24.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Górgal) (BOE 13.05.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7067.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios. Como en alguna de ellas, la Dirección reitera la competencia de las Comunidades Autónomas para determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la licencia previa, y del Estado para fijar cuándo debe acreditarse la licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro. También ahora valora especialmente la Dirección la falta de «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», fuera de la venta a tres personas; y, en cuanto a esta, el hecho de que las compradoras sean hermanas.

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Hipoteca: Ejecución: Para el procedimiento extrajudicial debe concretarse registralmente la existencia y cuantía de la obligación futura

Consta inscrita una hipoteca en garantía de un crédito en cuenta corriente, con pacto de ejecución extrajudicial, pero sin referencia alguna a la acreditación y fijación del saldo deudor; se presenta ahora acta notarial de ejecución basada en otra acta notarial de fijación del saldo. La Dirección recuerda su doctrina de que, para la inscripción del pacto de venta extrajudicial, es necesario que se prevea expresamente en la escritura de constitución la forma de determinar registralmente la deuda (R. 22.02.2019; ver también R. 23.01.2012, R. 20.06.2012 y R. 28.04.2015, que remiten a la acreditación de la existencia y cuantía de la obligación futura por medio de la nota marginal de los arts. 143 LH y 238 RH); ahora bien, constando inscrita la cláusula de ejecución extrajudicial sin pacto de determinación del saldo (como era el caso), como ya puntualizaron las R. 06.10.1994 y R. 09.10.1997, nada impide que el acreedor pueda, en su día, obtener un título suficiente que concrete la deuda y le permita acudir a la ejecución por ese procedimiento; pero los arts. 572.2 y 573 LEC, 153 LH, 245 RH y 218 RN, que admiten la certificación de la entidad acreedora como medio de acreditación del saldo exigible, parten siempre de que ese medio haya sido aceptado por el deudor; al no haber sido así en este caso, el acta de fijación del saldo «carece de virtualidad para proceder a la ejecución extrajudicial».

R. 24.04.2019 (Teana Investments, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 1) (BOE 13.05.2019). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7068.pdf>

En realidad, los arts. 572.2. y 573 LEC prevén la certificación bancaria como medio de fijación del saldo para el juicio ejecutivo; el art. 153 LH parece comprender también el extrajudicial al posibilitar la ejecución de la hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito *por el procedimiento establecido en los artículos 129 y siguientes* (o sea, el de ejecución directa y el extrajudicial); también lo parece cuando, en los párrafos siguientes, al hablar de la certificación de entidad acreedora, establece una notificación, judicial o notarial, del extracto de la cuenta al deudor, *pudiendo éste alegar en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad*; y ahí empieza la dificultad para el procedimiento extrajudicial, porque si el deudor alega una u otra cosa, la apreciación del error o de la falsedad son de competencia judicial: del error, por los trámites de apelación de los incidentes; de la falsedad, en causa criminal; y en estos casos el notario no podría iniciar o seguir el procedimiento. De manera que para ejecutar la hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito por el procedimiento extrajudicial no solo serían necesarios los requisitos que entiende necesarios la Dirección, sino también que el deudor no objetara a la certificación o que sus objeciones se desestimaran judicialmente.

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO 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 presentaba un testimonio de una sentencia firme por la que se declaraba resuelto y extinguido un contrato de arrendamiento financiero sobre determinado inmueble, pero el derecho del arrendamiento financiero con opción de compra constaba gravado registralmente con un embargo. La Dirección confirma la nota registral en cuanto a que solo procedería una anotación preventiva, al haberse dictado la sentencia en rebeldía y no haber transcurrido los plazo del art. 524 LEC, y en cuanto a la necesaria acreditación del cumplimiento de los requisitos fiscales; pero en cuanto a los embargos, estima el recurso según la doctrina anterior, y dice: «Registralmente procedería la constancia de la resolución en el Registro [...], aun sin cancelación del asiento, que debe quedar subsistente como soporte de los embargos anotados con posterioridad».

R. 24.04.2019 (Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5) (BOE 13.05.2019). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7069.pdf>

El principio de tracto sucesivo se aplica, según el art. 20 LH, *para inscribir o anotar...*, pero, una vez inscrito el gravamen otorgado por el titular inscrito o decretado contra él, nada impide cancelar la titularidad con subsistencia del gravamen, que ya no necesita ningún soporte; de ahí la doctrina que ha ido sentando la Dirección en ese sentido, pero también de ahí que no se entienda muy bien la exigencia que introduce en esta resolución: constancia de la resolución del arrendamiento financiero... sin cancelación del asiento; parece más conforme con los principios registrales la cancelación del arrendamiento según el art. 78 LH, para evitar una presunción de su existencia según el art. 38 LH. El arrendamiento, con su opción de compra, resurgiría si se ejecuta el embargo que pesaba sobre él, pero de eso ya avisa la anotación preventiva de embargo, sin necesidad de que lo haga también la inscripción del arrendamiento financiero.

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO 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. 25.04.2019 (Caja Laboral Popular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-10) (BOE 13.05.2019). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7070.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 %.

Debe advertirse que esa «interpretación conjunta» hecha por los registradores y por la Dirección General está siendo cuestionada por los Tribunales, y es posible que acabe por desaparecer.

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Disolución de comunidad: Puede hacer bajo condición suspensiva

Se trata de una disolución de comunidad en la que se adjudica a un condueño la totalidad de la finca con pago de una compensación a la otra parte y asunción de la responsabilidad de un préstamo hipotecario, pero sujeta a la «condición suspensiva» de que esa asunción sea reconocida por la entidad acreedora en determinado plazo, de manera que, si no lo fuera, la disolución quedaría sin efecto; se prevé cómo justificar al cumplimiento o incumplimiento de la condición y, en su caso, la devolución de las cantidades pagadas. «El registrador señala como defecto que las partes someten los efectos del contrato a determinada condición expresamente calificada en el título como suspensiva, cuyo régimen convencional, sin embargo, se acomoda en cuanto a sus efectos al propio de la condición resolutoria». La Dirección se extiende sobre la viabilidad, naturaleza y requisitos de la condición suspensiva y la reserva de dominio, y concluye que, partiendo de la interpretación del contrato en el sentido más favorable para que produzca efecto (art. 1284 C.c.), «resulta que lo que quiere condicionarse suspensivamente es la transmisión de la propiedad», para lo que no existe ningún obstáculo legal; además, se cumple el principio de especialidad registral al detallarse los medios de acreditación del cumplimiento o incumplimiento, y, aun cuando no se determinan en la escritura los efectos del cumplimiento de la condición, resultan obvios.

R. 25.04.2019 (Notario Joaquín Mateo Estévez contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 13.05.2019). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7071.pdf>

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO 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 solicitaba la cancelación de una inscripción que, a juicio de la recurrente, se había practicado indebidamente.

R. 25.04.2019 (Nesco Obras y Reformas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura) (BOE 13.05.2019). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7072.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.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Herencia: Es necesaria la intervención de todos los herederos

Se trata de una escritura con varios actos, en la que previamente se practican las operaciones particionales causadas por las sucesivas muertes de los titulares registrales y sus herederos. Como señala la registradora, no concurre al otorgamiento uno de los herederos. La Dirección considera que «el consentimiento del heredero o de sus propios herederos no es un formalismo desproporcionado [como decía el recurrente], sino que es una exigencia derivada del principio de tracto sucesivo, uno de los pilares en que se sustenta el sistema registral español, consagrado en el art. 20 LH».

R. 26.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pontevedra-2) (BOE 13.05.2019). (20)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7073.pdf>

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Tanteo: La caducidad de su inscripción se produce a los cinco años desde su término

Tanteo: Su inscripción no impide la transmisión que cumpla los requisitos y notificaciones pactados

Se trata de «una escritura de compraventa respecto de dos fincas que según Registro están gravadas con un derecho de tanteo, en el que no se fija plazo de duración. [...] Entienden los recurrentes que ese derecho de tanteo ha caducado dado el transcurso del plazo previsto en el art. 1508 C.c. para la venta con pacto de retro». Pero dice la Dirección que el tanteo convencional «no se identifica totalmente con el pacto de retro en la venta a carta de gracia, por lo que no se le puede aplicar, salvo que se hubiera así pactado expresamente, el plazo de caducidad previsto en el art. 1508 C.c.»; será por tanto aplicable la previsión del art. 210.1.8 LH, que permite la cancelación por caducidad de este y otros derechos *cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse*; mientras no concurren tales plazos, la cancelación del derecho de tanteo y retracto convencional no podrá producirse por caducidad y deberá acudirse a la regla general de escritura pública en la que preste su consentimiento el titular registral del derecho o sus causahabientes, o vía sentencia

firme en procedimiento dirigido contra él (art. 82 LH)» (que es lo que ocurre en este caso, en que en el Registro no consta la duración del derecho). Ahora bien, los derechos de tanteo y retracto «no producen el cierre registral para la transmisión efectuada, sino que solo determinan la preferencia en la adquisición por parte del titular del derecho, lo que mediante la inscripción se hace oponible a terceros adquirentes del inmueble»; podrá hacerse la inscripción de la compraventa, «arrastrando la carga, siempre que se cumplan con las previsiones pactadas en el derecho de tanteo inscrito, entre ellas la notificación fehaciente al titular del tanteo y retracto convencionales».

R. 26.04.2019 (Gueñes Inversiones Inmobiliarias, S.L., contra Registro de la Propiedad de Castro-Urdiales) (BOE 13.05.2019). (21)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7074.pdf>

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Concurso de acreedores: La venta de bienes hipotecados requiere subasta salvo autorización judicial

Se trata de una escritura de compraventa directa otorgada por el administrador concursal de una sociedad y en virtud de auto del juez del concurso en el que se acuerda que «tampoco procede la autorización de venta dado que el inmueble está libre de cargas –155.4 L. 22/09.07.2003, Concursal–, y sí procede por parte del administrador concursal ejecutar el plan de liquidación por él propuesto y aprobado por este Juzgado, dando curso a la venta directa ...». «La registradora considera que, al encontrarse la finca gravada con una hipoteca, no consta la autorización de la venta ni el cumplimiento de lo establecido en el art. 155.4 L. 22/09.07.2003, Concursal». Dice la Dirección que los antecedentes del caso no permiten conocer si el crédito garantizado con hipoteca sobre la finca se había extinguido en la fecha de la transmisión y, por tanto, «estando inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos del acreedor hipotecario»; especialmente, «el art. 155.4 L. 22/2003 exige, respecto de bienes hipotecados, que la enajenación se realice por regla general mediante subasta; si bien, admite que el juez autorice otros procedimientos de enajenación», e impone otros requisitos si la realización se efectúa fuera del convenio, entre ellos un precio superior al mínimo que se hubiese pactado (tasación en la escritura de hipoteca), pago al contado, y publicidad de la autorización judicial que correspondería a la subasta. En el caso concreto no se han cumplido estos requisitos y no ha habido aceptación expresa del acreedor con privilegio especial, por lo que se desestima el recurso.

R. 29.04.2019 (Igletti, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 13.05.2019). (22)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7075.pdf>

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

División y segregación: Las parcelas segregadas deben corresponderse con las que resultan de la licencia

División y segregación: No puede inscribirse solo la finca resto si no hay correspondencia de la licencia y la operación

Se trata de una segregación, cuya inscripción se deniega porque «no concurre la correspondencia exigida entre las operaciones documentadas y la licencia que los autoriza, pues tratándose de la parcela ..., la representación gráfica aportada no coincide con la superficie señalada para la segregación autorizada»; tampoco puede accederse a la petición del recurrente de inscribir solo la finca resto (en la que al parecer sí se da la correspondencia), porque también el resto surge de la segregación, y «no existe correspondencia entre la operación documentada y autorizada por la licencia y las fincas que resultan de la representación gráfica alternativa».

R. 29.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 13.05.2019). (23)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7076.pdf>

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la aclaración otorgada por persona distinta del titular registral

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

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 01.03.2019; el notario recurrente, antes de dictarse aquella resolución y para conseguir más rápidamente la inscripción, autorizó una escritura de aclaración que se presentó en el Registro junto con los títulos anteriores. También fue objeto de calificación negativa, por haber sido otorgada únicamente por una de los tres titulares registrales (art. 20 LH). La Dirección confirma que «para poder inscribir una determinada rectificación de una determinada titularidad registral, han de consentirlo todos y cada uno de los titulares registrales afectados por la rectificación, y además, causalizando debidamente los negocios jurídicos en virtud de los cuales hayan de operarse tales rectificaciones de la titularidad registral vigente»; ciertamente, como dice el notario recurrente, «no hay norma alguna en virtud de la cual la persona que rectifique o aclare una escritura tenga que ser el titular inscrito», pero lo que se debate en el recurso no es quiénes han de rectificar la escritura, sino «quiénes han de otorgar y consentir la rectificación de una determinada titularidad registral».

R. 29.04.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 11) (BOE 13.05.2019). (24)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7077.pdf>

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Inmatriculación: Cuestiones de derecho transitorio en el expediente judicial

Se trata del testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio para inmatriculación; la Dirección va tratando los distintos defectos estimados por el registrador:

—No consta la firmeza del auto. La Dirección reitera la doctrina de la R. 08.06.2009, en el sentido de que la resolución judicial subordinaba la expedición del testimonio literal a su firmeza («firme esta resolución, expídase testimonio...»), por lo que «resulta claramente que en el momento en que se expide el testimonio literal a efectos de inscripción era ya firme el auto judicial acordando la inmatriculación de la finca».

—No se consignan las circunstancias personales de los promotores. Es necesario hacerlo, según los arts. 9 LH y 51 RH, pero puede hacerse «bien concretando estas circunstancias el propio juez, bien mediante la aportación del título de adquisición, siempre que el auto, en este caso mediante la correspondiente adición, lo concrete suficientemente (cfr. R. 13.11.2012)».

—No se acompaña certificación catastral en términos totalmente coincidentes con la descripción del título calificado. Aunque la tramitación del procedimiento se adecue a la legislación entonces vigente, «la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el [actual] art. 9 LH, [...] la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria; [...] dicha representación gráfica será necesariamente la catastral que ya debía aportarse conforme a la normativa vigente antes del 1 de noviembre de 2015 (art. 53.7 L. 13/30.12.1996 [actualmente derogado]); [...] el defecto debe confirmarse, si bien bastará la mera solicitud del interesado para que el registrador pueda obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte la representación gráfica de la finca, en cumplimiento del principio de rogación».

—Los edictos se publicaron en un Ayuntamiento distinto del en que radica la finca. Lo que se confirma, ya que, si bien «la calificación del registrador no se extiende a los trámites esenciales del procedimiento sino cuando éstos se configuran como garantías establecidas en favor de derechos inscritos que pueden verse afectados por el resultado de ese procedimiento (cfr. arts. 18 LH y 100 RH)», la publicación puede informar a titulares registrales de la finca si resultase que estaba ya inmatriculada; «sin que puedan tomarse en consideración los documentos subsanatorios aportados junto con el escrito de recurso y que el registrador no tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación (cfr. art. 326 LH).

—Existe identidad de la finca con otra ya inscrita. Aunque se trata de «un juicio que corresponde exclusivamente al juez, [...] en supuestos, como el de este recurso, en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (vid., por analogía, el art. 306 RH [actualmente derogado])».

—«No se cumplen los requisitos para la inscripción de las edificaciones existentes en la finca. [...] Este centro directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones (cfr. R. 09.10.2000, R. 13.09.2003 o R. 06.07.2005) acerca de que las exigencias que la legislación urbanística impone para el acceso al Registro de una nueva construcción deben aplicarse también cuando se pretende directamente la inmatriculación de una finca edificada. En el presente caso de la consulta a la Sede Electrónica del Catastro resulta la descripción de la edificación en términos totalmente coincidentes con el auto, así como la antigüedad de la misma con fecha 1978, quedando cum-

plidos los requisitos del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, motivo por el cual el recurso debe estimarse en este punto».

R. 30.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 2) (BOE 13.05.2019). (25)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7078.pdf>

Resolución de derecho transitorio, dada la desaparición del expediente judicial de inmatriculación.

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

Reitera la doctrina de las dos R. 28.03.2019, en casos prácticamente idénticos.

R. 30.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 13.05.2019). (26)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7079.pdf>

R. 30.04.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 13.05.2019). (27)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7080.pdf>

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Actos inscribibles: Es necesaria la expresión de la causa del desplazamiento patrimonial
Disolución de comunidad: Cuestiones sobre la adjudicación de cuota con asignación de plaza

Dos personas son copropietarias en la proporción de dos y una terceras partes indivisas de una cuota del 12,70 % de un local, correspondiente a cinco trasteros, sin que esos trasteros tengan cuota de participación separada ni conste su descripción individualizada, a diferencia de los demás trasteros del local que estas copropietarias fueron vendiendo; en la escritura que ahora presentan acuerdan que «se concrete» la participación de la segunda, a la que se asigna un 4,233 %, en el uso exclusivo de uno de los trasteros. La registradora suspende la inscripción de esa atribución o concreción por considerar que, conforme al principio de especialidad y determinación, falta la determinación del negocio jurídico celebrado. La Dirección confirma esa calificación; examina lo que adquiere cada una de las partícipes y añade que se hace «sin que en el título calificado se especifiquen el título causal que justifique dichos desplazamientos patrimoniales».

R. 30.04.2019 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 13.05.2019). (28)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7081.pdf>

La Dirección reconoce que «hay una extinción total de la comunidad en cuanto al trastero asignado, cuyo uso queda atribuido de forma exclusiva a una de las dos cotitulares que compartían en régimen de comunidad ordinaria la participación de un 12,70% (en las proporciones de un tercio y dos tercios respectivamente), y paralelamente la misma cotitular a la que se atribuye dicho derecho de uso exclusivo queda excluida del que corresponderá a la otra cotitular sobre el resto de trasteros que quedaban pendientes de configurar como fincas independientes»; y vuelve a repasar su R. 11.11.2011, con las matizaciones y aclaraciones añadidas por R. 04.04.2016 y R. 02.11.2018, sobre la diferencia entre la disolución parcial de comunidad y la venta de cuotas entre los partícipes. Pero lo cierto es que la operación que la misma Dirección describe, o es una disolución de comunidad, o, si no se admite que a eso pueda llamársele disolución de comunidad, será una permuta o un contrato innominado, pero no puede decirse que no exista o no conste la causa del negocio; como decía la R. 15.01.2004, la reciprocidad de prestaciones es suficiente causa del negocio jurídico; y no parece argumento la observación final de la Dirección sobre que el hecho de que se adjudique un trastero a la participación de un tercio y cuatro a la de dos tercios «apuntaría a un exceso de adjudicación a favor de ésta última con omisión en el título de cualquier referencia a posibles compensaciones o renunciaciones entre las comuneras, abundando con ello en la falta de expresión de la causa negocial», pues no pueden el registrador ni la Dirección entrar a valorar por sí mismos los diversos trasteros ni a objetar por exceso de adjudicación. Lo que sí es necesario en la adjudicación de un trastero a una participación es el cumplimiento del art. 53 RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...) en cuanto a *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* (al que también se refiere esta resolución).

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Compraventa: En la condición resolutoria tácita debe justificarse la consignación del precio a devolver

Se trata del «testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario, en cuya virtud se declara, al amparo de lo dispuesto en el art. 1124 C.c., la resolución de un contrato de compraventa instrumentado en escritura pública, con la consiguiente restitución de las prestaciones entre las partes». El registrador se opone a la inscripción de la finca a favor de los demandantes por no haberse acreditado la consignación del precio en favor del demandado, conforme a lo establecido en el art. 175.6 RH. Los recurrentes consideran que esta regla de la necesidad de consignación solo es aplicable a los casos de condición resolutoria expresa previstos en el art. 1504 C.c.». La Dirección reconoce que «es cierto que el art. 175.6 RH [...] y la doctrina de este Centro Directivo se refieren a los casos en los que existe una condición resolutoria inscrita»; pero «ningún obstáculo ha de existir para aplicar esta misma exigencia a los casos en los que la

resolución deriva del ejercicio de la acción prevista en el art. 1124 C.c.», ya que en ambos casos se da un incumplimiento contractual y una obligación de recíproca restitución de las prestaciones entre las partes (cita la R. 10.10.2018).

R. 08.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Figueres) (BOE 01.06.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8185.pdf>

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Inmatriculación: La certificación catastral acompañada a la escritura puede subsanar la incorporada

Inmatriculación: Dudas fundadas del registrador sobre la identidad de la finca

Inmatriculación: Las dudas sobre si la finca está inscrita ya no pueden resolverse por los arts. 300 y 306 RH

Para la inmatriculación de una finca el registrador opone como defectos:

—«No se incorpora al título la certificación catastral descriptiva y gráfica, pues, habiéndose producido una alteración catastral posterior, estima insuficiente que se acompañe como documento complementario, ya que no es coincidente la certificación que incorpora el título con la que corresponde a la finca». La Dirección entiende que, al ser la certificación que se aporta como documento complementario exactamente coincidente con la descripción del título, no hay duda de cuál es la representación gráfica correcta, que incluso podía haber obtenido el mismo registrador de la sede electrónica del Catastro (ver R. 07.07.2016, Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015 y Res. Cir. DGRN 03.11.2015).

—Existen dudas de identidad de la finca con otra previamente inmatriculada. Y dice la Dirección que el registrador «expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación», aunque solo sea en parte; y no cabe acudir al expediente de jurisdicción voluntaria de los arts. 300 y 306 RH, pues, como señaló la R. 17.11.2015, «deben entenderse tácitamente derogados», de manera que no cabría acudir sino a un procedimiento judicial declarativo o al específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el art. 203 LH.

R. 08.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 01.06.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8186.pdf>

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Herencia: Necesidad de defensor judicial en procedimientos contra la herencia yacente

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Reitera la doctrina de la R. 17.01.2019 y otras (ver R. 04.10.2016 o R. 20.07.2018, y matizaciones de las R. 25.04.2017, R. 09.07.2018 y R. 15.11.2018), sobre la necesidad de nombramiento de un defensor judicial en los procedimientos contra la herencia yacente, y la matización de que pueda haber «algún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente». Cosa que no ocurre en este caso, en el que «del decreto presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable sobre la existencia de herederos testamentarios o legales».

R. 08.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Montilla) (BOE 01.06.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8188.pdf>

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Hipoteca: Ejecución: Puede fijarse como tipo para la subasta el valor de tasación formulada para el caso de terminarse la construcción

Hipoteca: Ejecución: No hay un límite superior para fijar el tipo de tasación para subasta

Se debate si, a los efectos de los arts. 129 LH y 682 LEC (ejecución en procedimiento judicial de ejecución directa o en procedimiento extrajudicial) es válida la fijación como tipo de tasación para subasta de una vivienda en construcción el resultante del certificado de tasación homologado «como valor hipotético una vez se haya terminado la obra nueva». La Dirección examina la normativa sobre el valor de tasación y su relación con el valor para subasta (especialmente art. 8.2 RD. 716/24.04.2009, sobre el valor de tasación como valor mínimo a efectos de subasta, y la O.ECO 805/27.03.2003, con normas para el cálculo del valor de tasación, incluso de edificios en construcción, a efectos de emisión de títulos hipotecarios); y concluye aceptando el tipo debatido, porque «no existe norma alguna que, con carácter imperativo, imponga un límite superior a la tasación para subasta, determinado a partir de la tasación que se debe incorporar a la escritura; es más, puede en no pocas ocasiones resultar muy plausible que el deudor hipotecario quiera, y así lo negocie y acuerde con el prestamista, elevar ese valor de tasación, para evitar una adjudicación por una cifra inferior al valor real esperado del bien, a la vista de una revalorización previsible por todo tipo de motivos (mejoras futuras de la finca, revalorización de los terrenos circundantes, etc.)».

R. 08.05.2019 (Notario Rafael Díaz-Vieito Piélagos contra Registro de la Propiedad de Palma del Río) (BOE 01.06.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8189.pdf>

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Hipoteca: Modificación: Sustitución de la finca hipotecada con cancelación de la hipoteca y constitución de otra nueva

Se trata de una escritura en la que se sustituye la finca gravada por una hipoteca, perteneciente al hipotecante no deudor, por otra finca perteneciente al propio prestatario, para lo que se otorga la cancelación de la hipoteca inscrita y la constitución de hipoteca sobre la nueva finca. La registradora entiende que no es posible tal novación modificativa, puesto que la cancelación de la primera hipoteca supone su extinción (art. 97 LH), y no puede decirse que en lo no modificado conserva su vigencia la escritura de préstamo hipotecario. La R. 20.10.1998 abordó ya esta cuestión y entendió que no hay tal «novación modificativa, sino una novación extintiva, ya que «la sustitución del objeto implicará el nacimiento de un nuevo derecho con extinción del anterior»; sin embargo, en el caso actual «no se lleva a cabo una simple modificación objetiva de la hipoteca», sino que se recogen los negocios jurídicos de cancelación de la hipoteca inscrita y de constitución de nueva hipoteca sobre otra finca, «aunque sus concretas cláusulas puedan pactarse por referencia a una escritura anterior que se constituya en complementaria».

R. 09.05.2019 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 01.06.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8191.pdf>

Ver resolución citada y su comentario. Obsérvese que en aquella se discutía también sobre la prioridad de la nueva hipoteca, que, evidentemente, tiene que ser la que corresponda a su inscripción.

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Calificación registral: Calificación registral de documento administrativo**Documento administrativo: En el apremio administrativo fiscal no cabe la adjudicación directa por fallo de la subasta**

Se trata de la certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, tras quedar desierta la subasta. En el art. 107 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación, tras su reforma por RD. 1071/29.12.2017, se suprimió esa posibilidad; lo que se discute, pues, es si era aplicable la actual interdicción (lo que sostiene el registrador, puesto que el procedimiento de enajenación se abrió en abril de 2018, la disp. final única RD. 1071/2017 establece que el mismo *entrará en vigor el día 1 de enero de 2018*, y la disp. trans. 3 RD. 939/2005 considera decisiva la fecha del acuerdo de enajenación o la del inicio del trámite de adjudicación directa), o si debe aplicarse la antigua permisión (lo que sostiene el recurrente porque, según la disp. trans. 4 RD. 939/2005, *las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018*).

—Como el recurrente considera que el registrador se extralimita en sus funciones calificatorias, la Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral del documento administrativo, en el sentido de que comprende la omisión del trámite o del procedimiento legalmente previsto siempre que ese trámite no sea cualquiera, sino esencial (art. 99 RH).

—En cuanto al fondo del asunto, la Dirección desestima el recurso por varias razones, y fundamentalmente porque la adjudicación directa no forma parte del procedimiento de subasta, «uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas» (lo que basa en la misma disp. trans. 3 RD. 939/2005 y en el preámbulo del mismo RD. 1071/2017), y porque de la disp. trans. 4 RD. 939/2005 resulta exactamente lo contrario de lo que sostiene el recurrente y a las subastas no celebradas por el nuevo sistema del portal de subastas debe aplicárseles la normativa vigente desde 1 de enero de 2019. Por tanto, conforme a la nueva redacción del art. 107 RD. 939/2005, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del art. 109.1 RD. 939/2005, que, de conformidad con el art. 172.2 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, dispone que el órgano de recaudación podrá proponer al órgano competente su adjudicación a la Hacienda Pública en pago de las deudas no cubiertas o iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de nueva subasta, conforme al art. 112.2 RD. 939/2005.

R. 09.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Arévalo) (BOE 01.06.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8192.pdf>

R. 09.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Arévalo) (BOE 01.06.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8193.pdf>

R. 09.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Arévalo) (BOE 01.06.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8194.pdf>

Sobre calificación registral de documento administrativo ver R. 11.04.2018 y las que en ella se citan.

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

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

Hipoteca: Arrastre de la carga en la propiedad horizontal de la finca hipotecada

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso «la única cuestión de fondo del presente expediente consiste exclusivamente en si procede cancelar, por vía de recurso, un asiento practicado en el Registro de la Propiedad con el arrastre de cargas correspondiente» (el registrador, al inscribir la propiedad horizontal sobre una

finca, había arrastrado la carga hipotecaria de la finca matriz sobre los elementos privativos resultantes).

R. 10.05.2019 (Construcciones Albert, S.C., contra Registro de la Propiedad de Punta Umbría) (BOE 07.06.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8477.pdf>

1. Recurso gubernativo.— 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.

2. Sobre la hipoteca de la finca matriz.— Aunque la tanta veces repetida doctrina de que no cabe recurrir contra asientos practicados hacía innecesario entrar en el fondo del asunto, la Dirección no puede resistir su afán didáctico y resume su doctrina sobre «la inscripción de actos que puedan alterar el elemento objetivo de la garantía hipotecaria»: «Primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada (arts. 1.860 C.c. y 122 LH); segundo, es principio básico de nuestro sistema, que la división de finca hipotecada no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien, de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. arts. 122 y 125 LH), y tercero, que cuando una parte de ese derecho complejo en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal, se separa e independiza jurídicamente, seguirán pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente (cfr. R. 13.06.1998, R. 27.12.2010 o R. 16.02.2016, entre otras), aunque las limitaciones a las facultades dominicales derivadas de ese singular régimen de propiedad se ajustarán a su normativa específica».

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

Recurso gubernativo: Posibilidad del recurso aunque se haya inscrito el documento en virtud de subsanación

Anotación preventiva de embargo: El embargo preventivo no requiere notificación al deudor

1. Recurso gubernativo.— La Dirección reitera la admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido ya inscrito como consecuencia de la subsanación del defecto alegado por el registrador (ver art. 325 LH y R. 11.01.2016).

2. Embargo preventivo de Hacienda.— «Se debate en este expediente si es posible anotar un embargo preventivo que, como medida cautelar, ha sido acordado por la Agencia Tributaria sin haber realizado la notificación previa al titular registral de la finca trabada». En virtud del principio de tracto sucesivo, el embargo requiere en principio intervención en el procedimiento

del titular registral (art. 20 LH y, más concretamente para la anotación de embargo, art. 140 RH). No obstante, «tratándose de medidas cautelares, y considerando la urgencia que en muchas ocasiones concurre para su adopción a fin de evitar que se frustre el resultado del proceso, nuestro ordenamiento ha previsto la posibilidad de que se tomen este tipo de medidas inaudita parte»; así, en el ámbito judicial, puede verse el art. 733 LEC y las S.TC 218/18.07.1994 y S.TC 37/25.02.2003. En los procedimientos administrativos admitió esa posibilidad la R. 01.10.2005; señala la registradora que el art. 81 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, ahora vigente (y no en 2005) exige que la medida cautelar sea notificada al afectado; pero dice la Dirección que también del antiguo art. 128 de la Ley General Tributaria de 1963 se deducía la necesidad de la notificación, por lo que mantiene las razones y argumentos de la resolución de 2005: la medida cautelar de la Agencia Tributaria podrá dictarse «sin la previa notificación al afectado, si bien de forma inmediata deberá realizar dicha notificación para que este pueda ejercer la defensa de sus intereses en el procedimiento».

R. 10.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Santander-5) (BOE 07.06.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8478.pdf>

Ver resolución citada y su comentario; ver también en el mismo sentido las R. 10.10.2002 y R. 12.11.2002. El argumento de la Dirección viene a ser en todos los casos que la Ley exige la notificación, pero no exige que haya de ser previa ni que se haya de acreditar en el Registro de la Propiedad.

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

Inmatriculación: El expediente no puede declarar un condominio de los promotores dueños de distintas parcelas

«Se plantea la inmatriculación de una parcela mediante un acta de expediente dominio, tramitada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 203 LH, en la cual, el notario que la suscribe, declara ‘acreditado que la finca reseñada pertenece a sus propietarios por cuotas’»; como explica el registrador, los promotores no adquirieron en su día un porcentaje de copropiedad sobre la total parcela catastral que se pretende inmatricular, sino que cada uno de ellos adquirió una subparcela formada en una parcelación ilegal; de hecho, se incorpora parte de una sentencia penal en la que se detalla y se adjudica la parcela de cada uno, si bien indicando que la parcelación carece de licencia municipal. La Dirección señala que el art. 203.1.2 LH, al regular el expediente notarial de dominio, exige para tramitarlo el documento que acredite la titularidad del promotor, con independencia de la forma pública o privada del mismo; al no existir tal título de adquisición en copropiedad, «será precisa la correspondiente autorización administrativa que legalice la parcelación y construcciones realizadas o, en su caso, que se declare que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (cfr. art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana); por último, será preciso que se recoja el correspondiente negocio jurídico en virtud del cual, el inicial acuerdo de compraventa de viviendas unifamiliares sobre porciones de terrenos parcelados, se transforme en un pro indiviso sobre la totalidad del terreno».

R. 10.05.2019 (Notario Fernando Vicente-Arche Feliú contra Registro de la Propiedad de Carlet-1) (BOE 07.06.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8479.pdf>

En realidad, no cabe duda de que los propietarios de unas parcelas, legal o ilegalmente formadas, pueden agruparlas y atribuirse cuotas de condominio sobre ellas; por eso el notario, quizá optando por la solución menos mala entre las varias posibles, podía decir que «en el acta se concluye, aplicando las reglas del Derecho Civil, que existe un condominio ordinario sobre dicha parcela catastral y que su parcelación solo podrá legalizarse cuando lo permita la normativa urbanística municipal», aunque el condominio fuese poco creíble cuando cada adquirente había construido su chalet sobre su parcela; el problema entonces era que, como decía la registradora, «en el expediente de dominio no cabe reconfigurar los derechos contenidos en el título formal que contiene el título material de adquisición»; queda por ver cuál habría sido la solución si el título alegado hubiese sido precisamente el de constitución de comunidad; pero planeaba sobre el asunto una sentencia penal que declaraba la existencia de un delito continuado contra la ordenación del territorio. Cualquier solución es mala, incluyendo la de dejar la finca inscrita a nombre del condenado en la sentencia.

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

Opción de compra: El ejercicio unilateral requiere justificar los requisitos pactados

Se trata de una escritura de compraventa de finca a favor de dos entidades mercantiles en ejercicio unilateral de una opción de compra inscrita.

—La registradora objeta en primer lugar que no se expresa la proporción en que los compradores adquieren el dominio de la finca; cosa que es necesaria (art. 54 RH; ver también R. 09.10.2012). Pero en este caso «consta en la inscripción registral que el derecho de opción corresponde a los dos titulares registrales por mitades indivisas (cfr. art. 38 LH) y en la escritura presentada de ejercicio del derecho de opción se manifiesta que dicho ejercicio se realiza en la forma pactada», por lo que el requisito se considera cumplido.

—En segundo lugar, «no ajustarse el ejercicio unilateral del derecho de opción a los requisitos pactados e inscritos, en concreto en cuanto al pago del precio y a la notificación al concedente de la opción». En efecto, en cuanto al pago del precio, se dice que una parte de él fue la prima de la opción, pero «en ningún momento las partes pactaron en dicha escritura, ni por tanto se recogió en la inscripción, que la prima de la opción sería considerada como un pago a cuenta»; otra parte se paga por retención para el pago de los préstamos hipotecarios que gravan la finca; pero «no puede quedar al arbitrio de la parte concedente la decisión acerca de cuál es el saldo pendiente». Además, se había pactado que «la opción de compra se ejercitaría bien mediante notificación fehaciente dirigida a la parte concedente, dentro del plazo, en la que se fijará por la parte optante día, hora y notaría para autorizar la escritura de compraventa, o bien mediante el ejercicio unilateral de la opción de compra por parte de los optantes en el supuesto en que el concedente no atendiese a tal notificación»; pues bien, «la primera de las notificaciones, realizada por burofax, no fue entregada, dejándose aviso, y la segunda, realizada por carta certificada con acuse de recibo, fue devuelta por el motivo ‘desconocido/a’»; ninguna de las dos resulta aceptable: en cuanto a la nota-

rial, «siguiendo el criterio de las R. 16.12.2013 y R. 03.08.2017, debe entenderse que, resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal del notario»; y en cuanto a la realizada por burofax, «ha sido admitida alguna vez por esta Dirección General como suficiente, cuando legalmente no se exige una forma determinada de notificación, por cuanto permite dejar constancia fehaciente de la entrega de la misma (R. 18.02.2013)», pero en este caso ni siquiera ha sido entregada; además, «dado que la notificación que tiene lugar en el presente supuesto produce el efecto de posibilitar el ejercicio unilateral de una opción de compra, transmitiéndose el dominio sin que preste directamente su consentimiento el titular registral del mismo, se entiende por este Centro Directivo que la misma debe de realizarse por medio de acta notarial y de acuerdo con las normas que específicamente la regulan» (arts. 202 a 204 RN) y por analogía con otros supuestos en que, «dada la decisiva transcendencia de la notificación, se exige que la misma se verifique por vía notarial o judicial» (especialmente en materia de hipotecas y condiciones); finalmente, la notificación por burofax ha sido hecha en un domicilio distinto del designado por el concedente, lo que solo sería admisible (ver R. 13.01.2013) en una notificación notarial «si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha; [...] así ocurrirá si, conocido el paradero del destinatario, el notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquél y previa su identificación (art. 202 RN), o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el notario al efecto de recibir el requerimiento». Por lo que se confirma la calificación registral en cuanto a este defecto.

R. 14.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Unión - 2) (BOE 07.06.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8480.pdf>

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)

División y segregación: No puede disponerse del resto de una segregación sin cumplir los requisitos de esta

Se trata de una escritura de cesión en pago de una finca que se describe como resto de otra, «tras la construcción y división horizontal de la primera fase». La Dirección confirma la nota registral de que «no es posible transmitir el pleno dominio de ninguna porción (resto) del solar de la finca sin hacer constar en el Registro, previamente, la oportuna segregación con cumplimiento de los requisitos legales para ello, tanto urbanísticos (licencia municipal), como registrales (otorgamiento de escritura pública de segregación con descripción de la porción segregada y del resto, así como aportar representación gráfica georreferenciada a los efectos de los arts. 9 y 10 LH)».

R. 14.05.2019 (Construcciones Plamel-Mepla, S.L., contra Registro de la Propiedad de Lucena del Cid) (BOE 07.06.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8481.pdf>

Esta resolución está en la línea de la R. 29.04.2019, agravada en este caso por el hecho de que en la finca transmitida están incluidos los elementos comunes tales como accesos de las viviendas, zonas de tránsito peatonal, patios, terrazas y jardines, lo que no se define con claridad.

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)***Obra nueva: Georreferenciación de la porción de suelo ocupada***

Se trata de una escritura de declaración de obra de tres naves, a la que la registradora señala el defecto de que no se aportan las coordenadas de la porción de suelo ocupada en formato GML (art. 202 LH). La Dirección estima el recurso porque, aparte de que las coordenadas constan por impresión en soporte papel del archivo GML, «su aportación podría ser suplida por la obtención por el registrador de las expresadas coordenadas a través de la consulta a la Sede Electrónica del Catastro».

R. 14.05.2019 (Notaria María-Esmeralda Moreno Muñoz contra Registro de la Propiedad de Tàrrega) (BOE 07.06.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8482.pdf>

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO DE 2019)***Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca***

«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 estimando la oposición de un colindante y considerando, en base a la misma, que existe controversia referida a una servidumbre». La Dirección estima justificadas esas dudas, que «ponen de manifiesto una controversia sobre una servidumbre por la existencia de una acequia y paso entre las fincas; [...] no queda claro si la acequia y el posible paso constituyen una servidumbre en la que el titular del predio sirviente es el promotor del expediente del art. 199 LH, o bien dicha zona, denominada con poca precisión como ‘servidumbre’, no forma parte de la finca del promotor del expediente».

R. 14.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 07.06.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8483.pdf>

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 07 DE JUNIO 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 declaración de obra nueva 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. [...] El supuesto es sustancialmente idéntico al ya resuelto por este

Centro Directivo en R. 21.02.2019 [4: los mismos recurrente y Registro], por lo que procede reiterar sus mismos argumentos», y confirmar la calificación, al estar debidamente justificada la duda de extralimitación de la finca.

R. 14.05.2019 (Notario José-Antonio Riera Álvarez contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 07.06.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8484.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.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

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

«Se discute en el presente expediente si es inscribible un testimonio de una sentencia de ejercicio de la acción de declarativa de dominio dictada en rebeldía procesal de uno de los demandados sin que conste en el mismo testimonio el transcurso de los plazos indicados por la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la misma». La Dirección reitera su doctrina (vid. R. 21.05.2015 y R. 12.05.2016) de aplicación del art. 524.4 LEC, que solo permite la anotación preventiva, aunque conste la firmeza de la sentencia, ya que el precepto se refiere a *mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión*; y, dado que el plazo depende de circunstancias que el registrador no tiene competencia para apreciar, «el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento», lo que en este caso no ocurre.

R. 20.05.2019 (Lacasaquebuscas Inmobiliaria, S.L., contra Registro de la Propiedad Móstoles-4) (BOE 10.06.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8591.pdf>

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

Recurso gubernativo: No es necesario acompañar el título si fue presentado telemáticamente

Hipoteca: Constitución: En la constituida en favor de la Hacienda no es necesaria la tasación para subasta

1. Recurso gubernativo.– La Dirección reitera la doctrina de la R. 03.06.2014 (esta vez para el Registro de la Propiedad) en el sentido de que, si bien debe acompañarse al escrito de recurso el título calificado, no es necesario hacerlo si el título (en este caso una escritura pública) fue en su día presentado telemáticamente, pues en tal caso el registrador de la Propiedad ya dispone de la copia telemática, que puede trasladar en cualquier momento a soporte papel.

2. Tasación de la finca hipotecada.— Se debate «sobre la posibilidad de reflejar en el Registro de la Propiedad un tipo para subasta de la finca hipotecada, cuando el certificado de tasación en que se basa se encuentra caducado según los términos que constan en el mismo, siendo, además, que se trata de una hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria para la seguridad de determinadas deudas tributarias». La Dirección comienza señalando que el art. 62.1 O.ECO 805/27.03.2003 establece un plazo de caducidad para informes y certificados de *seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe*, y que «a priori, no pueden acceder al Registro de la Propiedad tasaciones que tengan su base en certificados caducados», considerando «dies ad quem» la fecha del correspondiente documento público; «no obstante, al tratarse de una hipoteca a favor de un organismo público, como es la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, si se acreditara con algún certificado oficial de dicho ente que el expediente con esa tasación se ha aprobado antes de la caducidad del certificado, podría entenderse que el mismo no ha caducado». «Por lo demás, se considera adecuada la actuación de la registradora de la propiedad al practicar la inscripción de la hipoteca unilateral sin reflejar el certificado de tasación, y sin que sea necesaria la solicitud del acreedor, porque, como ya señalara la R. 07.10.2015, «la constancia en la inscripción de hipoteca del valor de tasación recogido en el certificado de referencia carece de la eficacia registral recogida en los arts. 670 y 671 LEC, lo que la hace superflua, porque el procedimiento de apremio administrativo no impone el requisito del tipo de tasación como requisito constitutivo, y, por otra parte, su constancia carece de efectos jurídicos relevantes».

R. 20.05.2019 (Depositum, S.L., contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 10.06.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8592.pdf>

En cuanto a la posibilidad de trasladar a papel los documentos presentados, téngase en cuenta que es a los efectos para los que esos documentos fueron presentados (entre los que se encuentra el recurso); pero el registrador no puede certificar de ellos, ya que no es su «archivero natural» (ver art. 342 RH y R. 07.04.2016; decía esta que «la expedición de copias de escrituras públicas corresponde al notario encargado del protocolo correspondiente», y lo mismo debe entenderse de otros documentos y funcionarios).

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

Impuestos: La constancia de afección de la finca por responsabilidad fiscal subsidiaria requiere declaración de esta

«Se plantea en este recurso si es necesario que el procedimiento seguido para practicar una nota de afección en el Registro de la Propiedad a favor de Hacienda por el Impuesto de Entidades no Residentes, a que se refiere el art. 45 RDLeg. 5/05.03.2004, Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, se siga contra el titular registral dominical o se le requiera el pago o, al menos, se le notifique». Dice la Dirección que «la garantía regulada en el art. 45 RDLeg. 5/2004 no es una hipoteca legal tácita, sino una afección de las reguladas en el art. 79 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, [...] se trata de una responsabilidad subsidiaria, por derivación de la acción tributaria, [...] no previéndose la extensión de ninguna nota marginal de afección, por lo que su trami-

tación debe ajustarse a lo dispuesto en los arts. 174 L. 58/2003, *declaración de responsabilidad*, y 176 L. 58/2003, *procedimiento para exigir la responsabilidad subsidiaria*» (que establecen un trámite de audiencia previa a los responsables, con posibilidad de alegaciones, declaración de fallidos del deudor principal y, en su caso, de los responsables solidarios, y notificación del acto de declaración de responsabilidad con un contenido específico y con posibilidad de recursos...).

R. 21.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Marbella-3) (BOE 10.06.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8593.pdf>

R. 21.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Marbella-3) (BOE 10.06.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8594.pdf>

Se refiere al gravamen especial regulado en los arts. 40 y ss. RDLeg. 5/2004, el primero de los cuales dice que *Las entidades residentes en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal, que sean propietarias o posean en España, por cualquier título, bienes inmuebles o derechos reales de goce o disfrute sobre éstos, estarán sujetas al impuesto mediante un gravamen especial*. Y es una manifestación más del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), que impide inscribir actuaciones administrativas no seguidas contra el titular registral. En realidad el art. 45 RDLeg. 5/2004 no prevé ninguna nota marginal: la publicidad de la afección deriva de la ley (y el notario debe advertir de ella), de manera que la forma de hacer constar la afección en el Registro de la Propiedad sería la anotación preventiva de embargo, tras haberse declarado la responsabilidad subsidiaria; sin embargo, el abogado del Estado recurrente decía que «no se pretende practicar una anotación de un embargo (puesto que todavía no existe traba) sino simplemente una nota marginal de afección, que nace de la Ley por el simple hecho de la transmisión» (el error está en la coma después de «afección», porque lo que nace de la Ley es la afección, no la nota).

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones: «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».

R. 22.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sant Mateu) (BOE 10.06.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8595.pdf>

El caso es similar al de las R. 24.10.2018 y R. 14.02.2019; ver, con el comentario a la primera.

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

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

Se trata de «una escritura de agrupación de fincas en la que se aporta una representación gráfica catastral correspondiente a las dos fincas registrales que se agrupan, rectificando, además, su descripción. El registrador, una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH, deniega la inscripción estimando la oposición de un colindante; en efecto, tramitado el expediente del art. 199 LH, uno de los colindantes acredita que se halla interpuesta demanda sobre acción confesoria de servidumbre de luces y vistas y alega que se está ocupando un «patinillo» perteneciente a su finca. La Dirección estima el recurso: en cuanto al «patinillo», porque «precisamente se pretende la inscripción de una representación gráfica catastral, por lo que la representación gráfica catastral del colindante que el mismo invoca resulta plenamente respetada, apreciándose además, dicho patio en la representación catastral de la finca colindante»; y, en cuanto a la servidumbre, «como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. R. 27.09.2018 y R. 15.02.2019), no es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada tal 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 del predio sirviente».

R. 22.05.2019 (Modo 88, S.L., contra Registro de la Propiedad de Cádiz-3) (BOE 10.06.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8596.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.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2019, (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2019)

Calificación registral: Calificación registral de documento administrativo ***Documento administrativo: En el apremio administrativo fiscal no cabe la adjudicación directa por fallo de la subasta***

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019.

R. 22.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Arévalo) (BOE 10.06.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8597.pdf>

R. 22.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Meco) (BOE 10.06.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8598.pdf>

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)

Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio para toda clase de edificaciones

Se trata de «un acta notarial en la que los titulares registrales de determinada finca hacen constar la terminación de una obra previamente declarada en construcción consistente en una vivienda unifamiliar». La registradora suspende la inscripción solicitada por dos defectos: «1) Falta el libro del edificio. 2) La certificación del técnico no expresa si la declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia». El notario autorizante solo impugnó el segundo, y la registradora, a la vista del recurso, rectificó la calificación respecto del único defecto impugnado y lo mantuvo respecto del primero. La Dirección desestima el recurso en cuanto al primer defecto, confirmando la necesidad del libro del edificio.

R. 16.05.2019 (Notario Martín-Alfonso Palomino Márquez contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 13.06.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8855.pdf>

Sobre la necesidad del libro del edificio pueden verse varias resoluciones, especialmente la R. 29.05.2018, que matiza una doctrina anterior. No obstante, obsérvese que en esta de 2019 se confirma un defecto que no había sido recurrido.

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)

Separación y divorcio: Dudas en los pactos del convenio

Separación y divorcio: Cabe la donación de carácter familiar a los hijos en el convenio

Se trata de un convenio regulador de separación que no se expresa con la suficiente claridad. Y así, dice la Dirección que un pacto sobre fijación del domicilio de la esposa en la vivienda familiar («Las hijas quedarán bajo la custodia habitual de la madre, que establece la residencia en el domicilio familiar situado en...») no equivale a la atribución de un derecho de uso sobre ella y, aunque equivaliera, no resulta si se atribuye a la madre o también a las hijas, ni la duración del derecho, dado que las hijas son mayores de edad (ver R. 11.01.2018). Con relación a la renuncia que se hace («El padre renuncia a la mitad pro indiviso del domicilio familiar sito en..., a favor de las hijas»), «objeta la registradora que si lo que se pretende con la denominada renuncia es realizar una donación de la cuota –mitad indivisa– que le corresponde al marido sobre la vivienda familiar, se requiere el otorgamiento de la correspondiente escritura pública (cfr. art. 531-12 C.c.Cat.)»; la Dirección, aun reconociendo ese requisito formal, dice que «este rigor formalista, sin embargo, se ha dulcificado en los casos de donaciones o negocios complejos de carácter fa-

miliar contenidos en convenios reguladores» (ver R. 08.05.2012), si bien, «para que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad debe tratarse de un negocio diferente a una donación pura y simple, acercándose más a un acto de naturaleza familiar y matrimonial, de carácter complejo, y cuya finalidad se entronca con el cumplimiento de los deberes previstos en el art. 90 C.c.»; y en cuanto a la aceptación de las donatarias, que también requeriría escritura pública, «a propósito de la forma de aceptación, es criterio de este Centro Directivo que aquella no requiere términos sacramentales y su existencia puede extrapolarse si de la redacción del documento resulta la presencia de la voluntad de aceptarla (cfr. R. 03.11.2001 y R. 22.04.2002); en segundo lugar, según consta en el pacto primero del convenio regulador, al tiempo de la redacción y aprobación judicial del mismo las hijas cesionarias eran menores de edad, correspondiendo la patria potestad a ambos progenitores, debiendo en consecuencia entenderse plenamente representadas por ellos en el convenio regulador a los efectos de considerar aceptada la cesión que en éste se realiza en su favor; en este mismo sentido se ha pronunciado esta Dirección General en las R. 08.05.2012 o R. 18.05.2017».

R. 16.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-1) (BOE 13.06.2019).
(2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8856.pdf>

La Dirección cita las R. 03.11.2001 y R. 22.04.2002, pero estas se referían a donaciones hechas como tales en escritura pública en la que comparecían los donatarios aunque sin aceptar formalmente; la aceptación tácita y, sobre todo, la donación estaban mucho más claras; de los argumentos que se dan ahora puede servir el de las donatarias menores, pero no el de que no requiere fórmulas sacramentales, porque, aunque así sea, sí requiere una clara voluntad de donar y de aceptar que sí puede verse en el caso de la R. 08.05.2012, pero no tanto en la de 2019.

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)

Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada

«La cuestión central que se plantea en este expediente es la de si es posible la constancia registral de una finalización de obra nueva cuando la registradora expresa en su calificación dudas de que las coordenadas de la porción de suelo ocupada se ubiquen dentro de la finca registral». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, y en especial la del ap. 8.1 Res. Circ. 03.11.2015 («cuando, conforme al art. 202 LH, 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»), pues la georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, es lo que permite concluir si la porción ocupada por la edificación está o no totalmente incluida dentro de la finca; esto no requiere «que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas». En el caso concreto se estiman fundadas las dudas de la registradora, dadas las diferencias descriptivas entre parcela catastral la

finca registral (entre ellas, una diferencia de superficie superior al 10%), «además de no encontrarse inscrita la representación gráfica de la finca ni aportarse la misma para su inscripción».

R. 16.05.2019 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Celanova) (BOE 13.06.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8859.pdf>

La Dirección cita sus R. 08.02.2016, R. 19.04.2016, R. 09.05.2016 y R. 05.07.2016, y parece confirmar la norma del ap. 8.1 Res. Circ. 03.11.2015; pero suaviza la rigurosidad de esta, al decir que «es posible que necesite [el registrador], cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través de las actuaciones que correspondan, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca», y al añadir que, «aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupada por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título».

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)

Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral

Reitera para el desaparecido expediente judicial de reanudación del tracto la doctrina anterior de que no procede cuando no hay ruptura del tracto, sino que se trae causa del titular registral, incluso cuando se adquirió de los herederos del titular registral.

R. 17.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 13.06.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8859.pdf>

La resolución solo tiene un interés transitorio, para los expedientes iniciados antes de la L. 13/24.06.2015; lo que fue muchos años doctrina de la Dirección se recoge hoy, para el actual expediente notarial, en el art. 208.1 LH.

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)

Concentración parcelaria: Una vez inscrita, la rectificación requiere consentimiento del titular o resolución judicial

La Dirección reitera (R. 13.01.2011 y R. 06.06.2015) que, «incorporada la concentración al Registro, la inscripción está sujeta a los principios hipotecarios, sin más particularidades que las

de la inscripción obligatoria y la de exigirse acompañar un plano cuando se altere el perímetro de la finca (cfr. art. 238 D. 118/12.01.1973, Ley de Reforma y Desarrollo Agrario)»; y entre aquellos principios, el del art. 40.d LH, de que la rectificación del Registro requiere consentimiento del titular o sentencia en juicio declarativo seguido contra él; de manera que no puede rectificarse el carácter ganancial con que se inscribió una finca de reemplazo para inscribirla a favor de uno de los cónyuges con carácter privativo en virtud de capitulaciones matrimoniales acreditadas en el expediente.

R. 17.05.2019 (Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León contra Registro de la Propiedad de Olmedo) (BOE 13.06.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8860.pdf>

R. 17.05.2019 (Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León contra Registro de la Propiedad de Olmedo) (BOE 13.06.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8861.pdf>

Pese a la remisión al art. 40 LH y al rigor de este, la Dirección desestima al final el recurso porque no consta el consentimiento del cónyuge perjudicado, «ni siquiera que haya sido oído en el procedimiento administrativo sin manifestar su oposición», abriendo la puerta a esa otra vía de rectificación.

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)

Calificación registral: Calificación registral de documento administrativo

Documento administrativo: En el apremio administrativo fiscal no cabe la adjudicación directa por fallo de la subasta

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019.

R. 23.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar) (BOE 13.06.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8864.pdf>

R. 23.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar) (BOE 13.06.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8865.pdf>

R. 23.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 13.06.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8866.pdf>

R. 23.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 13.06.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8867.pdf>

R. 23.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 13.06.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8868.pdf>

R. 23.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 13.06.2019). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8869.pdf>

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Herencia: La donación con definición balear no puede otorgarse por ciudadanos extranjeros

Extranjeros: Ley territorial española aplicable a la sucesión

Se plantea si se puede otorgar donación con pacto de definición entre ciudadanos franceses residentes en Baleares. La registradora objeta que el art. 50 DLeg. 79/06.09.1990, Compilación del Derecho Civil de las Islas Baleares, prevé esa figura únicamente para ciudadanos españoles de vecindad civil balear. El notario autorizante considera que sí es posible, en aplicación del art. 36.2 Rto. UE 650/04.07.2012 (relativo, entre otras cuestiones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones). Dice la Dirección que el art. 27 Rto. conduce a la aplicación de la Ley española y, dentro de esta, el art. 36 Rto., a la unidad territorial de vínculo más estrecho con el causante; es decir, en este caso, la balear; y esta restringe la posibilidad de la donación con definición a ciudadanos con vecindad civil balear, circunstancia que no puede darse en un extranjero (art. 14 C.c.); y sin que esto suponga desigualdad en el trato para los ciudadanos europeos residentes en España, porque sería igual para un ciudadano español sin vecindad balear.

R. 24.05.2019 (Notario Antonio Roca Arañó contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 4) (BOE 24.06.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9472.pdf>

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

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

Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, con sus remisiones, y R. 10.04.2019). En este caso se presentaba un escrito en el que se solicitaba la denegación de una anotación preventiva de embargo en trámite.

R. 24.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 24.06.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9473.pdf>

Ver resoluciones citadas.

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Calificación registral: Calificación registral de documento administrativo

Documento administrativo: En el apremio administrativo fiscal no cabe la adjudicación directa por fallo de la subasta

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019.

R. 24.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Madrid-44) (BOE 24.06.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9474.pdf>

R. 24.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Madrid-44) (BOE 24.06.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9475.pdf>

R. 30.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga - 2) (BOE 24.06.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9479.pdf>

R. 30.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga - 2) (BOE 24.06.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9480.pdf>

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Impuestos: Cabe acreditarlos por presentación en oficina de la Agencia Tributaria para remisión a la competente

Se plantea si para levantar el cierre registral impuesto por el art. 254 LH, y en este caso respecto del impuesto sobre sucesiones y donaciones de no residentes, basta la presentación y

certificado de autoliquidaciones acreditados por la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Alicante o si es necesario el certificado expedido por la Oficina Nacional de Gestión Tributaria, «cuya área ejecutiva es competente para realizar en todo el ámbito estatal, las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones correspondiente a los no residentes (ap. 3 Res. Presidencia Agencia Estatal de Administración Tributaria 19.02.2004). La Dirección considera bastante la documentación presentada, toda vez que «se acompaña recibo de la presentación en el Registro de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Denia, en el que consta como órgano administrativo al que se envía la Oficina Nacional de Gestión Tributaria» (ver art. 16.3 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

R. 24.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benissa) (BOE 24.06.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9476.pdf>

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Propiedad horizontal: No puede inscribirse un acuerdo cuando hay titulares posteriores que no han participado

Propiedad horizontal: La modificación de la contribución a gastos no requiere consentimiento individual de los afectados

Se trata de una modificación de estatutos de una propiedad horizontal. El registrador señala tres defectos que analiza la Dirección:

–Entiende la Dirección que se identifica suficientemente el elemento afectado, toda vez que es un local, único en el edificio, y hay una referencia a su constancia en la escritura de obra nueva y propiedad horizontal.

–Falta de consentimiento de los titulares registrales de las fincas que adquirieron con posterioridad a la fecha del acuerdo. En esto, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 11.05.2018, R. 27.06. 2018 y R. 18.07.2018: «El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el art. 5 LPH ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente».

–Dice el registrador que, «dado que el acuerdo afecta individualmente al propietario de un elemento privativo en concreto, deberá constar en documento público el consentimiento expreso de dicho titular registral» (se trataba de modificar la participación en los gastos del local comercial). Pero la Dirección reitera su distinción «entre aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad»; en el primer caso estaría la modificación del cuota como participación en los elementos comunes; pero no en cuanto medida de contribución a los gastos, que puede ser distinta de la cuota general (ver art. 9.1.e LPH); y «es este tipo de acuerdos el contemplado por el art. 18.2.fin LPH, que se remite al art. 9 LPH, relativo al sistema de distribución de gastos; y sobre los que se

atribuye competencia expresamente a la junta para adoptarlos, como órgano colectivo, mediante acuerdo unánime (siquiera sea por unanimidad presunta, como permite el art. 17.8 LPH)».

R. 29.05.2019 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda) (BOE 24.06.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9477.pdf>

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Actos inscribibles: No lo es un contrato de comodato

Comodato: No es inscribible

Se trata de una sentencia firme en el que se reconoce a favor del demandado un contrato de comodato. La Dirección confirma la denegación de la registradora y expresa la duda de si se trata de un verdadero comodato con concesión de un derecho de uso o de un simple precario; pero, aun en el primer caso, entiende que «tendría vedada su inscripción, por ser un derecho personal no asegurado especialmente (arts. 1, 2 y 98 LH)»; y sin que signifiquen lo contrario las sentencias y resoluciones que han tratado sobre la inscripción del derecho de uso sobre la vivienda familiar concedido mediante sentencia a un cónyuge en casos de separación y divorcio, ya que ese es un derecho de carácter familiar y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito, y además impone restricciones a la disposición de la finca por el cónyuge titular que son oponibles a terceros.

R. 29.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan - 1) (BOE 24.06.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9478.pdf>

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Propiedad horizontal: La división en propiedad horizontal de un edificio ordinario requiere licencia municipal

Una finca descrita como vivienda compuesta de planta baja y un piso se constituye en régimen de propiedad horizontal con dos elementos privativos, vivienda de planta baja y vivienda de planta primera. La Dirección reitera su doctrina (cita las R. 29.10.2012, R. 03.12.2012, R. 15.04.2013 R. 04.03.2014, R. 11.03.2014, R. 22.04.2014 y R. 24.11.2014) sobre el régimen competencial en materia de urbanismo (competencia de las Comunidades Autónomas para determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la licencia previa, y del Estado para fijar cuándo debe acreditarse la licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro); y confirma la nota de la registradora, en el sentido de entender necesaria la licencia municipal, según los arts. 10.3.b LPH, 26 RDLeg. 7/30.10.2015 (Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), 213 L. 5/25.07.2014 (de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana) y 53 RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...).

R. 03.06.2019 (Notario Javier-Máximo Juárez González contra Registro de la Propiedad de Viver) (BOE 24.06.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9481.pdf>

La Dirección hace un práctico resumen de las posibles excepciones que hubieran permitido la inscripción: «a) no se precisará la aportación de licencia para la propiedad horizontal cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones (R. 13.07.2015); b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva; y c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del art. 28.4 RDLeg. 7/2015 a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes». No obstante, obsérvese que el art. 28.4 RDLeg. 7/2015 se refiere a *construcciones, edificaciones e instalaciones*, es decir, a actuaciones materiales sobre la finca, y no a la mera configuración jurídica que implica el régimen de propiedad horizontal: para inscribir «por antigüedad» los dos elementos a que se refiere la resolución habría que declarar una obra antigua de separación física y después hacer la división jurídica en propiedad horizontal.

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JUNIO 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Hipoteca: Constitución: Permisividad en cuanto a la imputación de impuestos y gastos

Hipoteca: Constitución: Cláusula de gastos antes de la L. 5/2019

Se trata de un préstamo hipotecario entre particulares en el que el prestamista dedica parte del préstamo a dos aplicaciones que cuestiona el registrador: a) Comisión a una sociedad intermediaria «que no se corresponde específicamente con el servicio prestado, al considerar que tal entidad es la verdadera prestamista»; la Dirección reitera la legalidad de esta comisión (ver R. 19.07.2018) y dice que la afirmación de que la intermediaria es la verdadera prestamista no se argumenta ni se deduce de los limitados medios de calificación de que dispone el registrador (art. 18 LH). b) Provisión de fondos a otra persona para pago de los gastos notariales, registrales y de tramitación; la intervención de esta persona ha sido legítima en concepto de gestión (es el presentante de la escritura en el Registro) y, «en tanto no entre en vigor la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, es decir, hasta el día 17 de junio de 2019, tales gastos no serán imputables ex lege y automáticamente al prestamista y pueden ser objeto de negociación y de reparto ponderado» (ver también la R. 19.07.2018), como ocurre en este caso, en que se dice que la atribución de gastos al prestatario ha sido negociada teniendo en cuenta el tipo de interés, márgenes y comisiones acordadas.

R. 03.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Orihuela-2) (BOE 24.06.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9482.pdf>

La resolución solo tiene interés transitorio, dada la vigencia de la L. 5/2019.

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Herencia: Derecho de transmisión: Los transmisarios suceden directamente al primer causante

Herencia: Sustitución fideicomisaria: Los transmisarios suceden al primer causante sin la impuesta por el transmitente

Fallecido A, fallece también su heredero B sin aceptar ni repudiar la herencia; C, heredero nombrado por B con sustitución fideicomisaria, ejercita el derecho de transmisión (art. 1006 C.c.) y se adjudica los bienes de ambas herencias, pero los procedentes de A, sin hacer referencia a la sustitución fideicomisaria. La registradora entiende que la sustitución grava todos los bienes. Pero la Dirección reitera su doctrina de seguir la de S. 11.09.2013 en el sentido de que «aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente»; de manera que al primer causante lo suceden sin la sustitución fideicomisaria; entenderlo de otra forma «supondría la intrusión de un elemento completamente extraño en la sucesión del primer causante, como sería referir e inscribir las adjudicaciones realizadas en favor de los transmisarios en la herencia del primer causante con las limitaciones resultantes de un fideicomiso que este no ordenó».

R. 05.06.2019 (Notario Enrique Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Valencia-6) (BOE 24.06.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9484.pdf>

Sobre la doble sucesión en la transmisión, la Dirección cita R. 26.03.2014, R. 11.06.2014, R. 26.07.2017, R. 22.01.2018, R. 12.03.2018, R. 25.04.2018, R. 05.07.2018, R. 28.09.2018, R. 05.04.2019 y R. 11.04.2019; ver especialmente la de 2017. Si bien se cuida de señalar que «la obligada protección de los legitimarios exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el ‘ius delationis’ también se computa en la herencia del transmitente».

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Concurso de acreedores: Venta directa de finca hipoteca y precio inferior valor de tasación

Se trata de una venta directa de una finca gravada con hipoteca, en ejecución del plan de liquidación aprobado judicialmente en un proceso concursal, y por precio inferior al del valor de tasación a efectos hipotecarios. «El registrador entiende que, en aplicación del art. 155.4 L. 22/09.07.2003, Concursal, es necesaria la aceptación expresa por parte del acreedor hipotecario». La recurrente no discute la norma, sino que estima que no resulta aplicable, «al no tener el crédito hipotecario la condición de crédito con privilegio especial, de conformidad con lo previsto por el art. 97 L. 22/2003» (lo que deduce de la declaración del administrador concursal de que «el acreedor hipotecario no ha notificado su crédito, por lo que éste

está inmerso en la prelación concursal liquidatoria a acreedores del propio concurso»). La Dirección, frente a las alegaciones del recurrente, precisa que el crédito hipotecario es un crédito *asegurado con garantía real inscrita en registro público* a que se refiere el art. 86.2 L. 22/2003, y por tanto de reconocimiento forzoso o automático por parte de la administración concursal; [...] la circunstancia de no haber quedado incluido dicho crédito en la lista de acreedores o masa pasiva del concurso, si bien puede conllevar que su acreedor no pueda resultar satisfecho de su crédito con cargo a la masa activa del concurso, en tanto ostenta la condición de crédito concursal no concurrente, en ningún caso implica ni la extinción del derecho de crédito ni la pérdida de su condición de singularmente privilegiado; así resulta igualmente del art. 92.1 L. 22/2003».

R. 05.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Denia-1) (BOE 24.06.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9485.pdf>

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Derecho notarial: Rectificación de errores por el notario según el art. 153 RN

Se pretende la inmatriculación de una escritura de herencia de 2006 complementada con acta de notoriedad que acredita que el transmitente es tenido como dueño, en la que se describe la finca en forma coincidente con la certificación catastral que se incorpora y en la que, mediante diligencia autorizada por el notario según el art. 153 RN, se declara la notoria identidad de la finca a la que se refiere el acta, la certificación y la escritura. La registradora considera necesaria la rectificación de la escritura de herencia por todos los interesados y no considera suficiente la diligencia notarial. Sobre esta subsanación por solo el notario del art. 153 RN, la Dirección reitera, con las R. 13.06.2012, R. 05.09.2012 y R. 21.03.2015, que, «dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes; [...] el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder». Pero no es ese el caso, «pues ya en la propia acta complementaria del título público los interesados señalan la nueva descripción de la finca...».

R. 05.06.2019 (Notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez contra Registro de la Propiedad de O Carballiño-Ribadavia) (BOE 24.06.2019). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9486.pdf>

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

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

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

Se trata de «una escritura de agrupación de fincas en la que, con carácter previo, se pretende la rectificación de su descripción. A tal efecto se aportan sendas actas notariales de tramitación de expediente de rectificación de descripción de fincas de conformidad con el art. 201 LH». El registrador, al apreciar que en la escritura de agrupación se aporta un listado de coordenadas del que resulta una diferencia de 10 metros cuadrados de superficie con la que resulta de las actas, y solicitándose expresamente en el título el expediente del art. 199 RH, lo tramita, y lo concluye denegando la inscripción por oposición de un propietario colindante. La Dirección no estima justificadas las dudas de identidad, y dice que «la obvia identidad entre las descripciones y la ínfima diferencia superficial resultante del nuevo informe técnico incorporado a la escritura de agrupación determinan que no pueda estimarse correcto este proceder, ya que las actas notariales previas, respecto de las cuales ningún defecto se alega, deberían haber causado las correspondientes inscripciones de rectificación descriptiva»; recuerda además que, «conforme al art. 199 LH, la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

R. 05.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 24.06.2019). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9487.pdf>



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Sociedad anónima: Cuentas: El cierre del Registro Mercantil es por falta de depósito, no de formulación o aprobación

El registrador suspende la inscripción de unos acuerdos sociales de cese y nombramiento de administrador, por cierre de la hoja social por falta de depósito de cuentas y porque consta la anotación preventiva de concurso ordinario de la sociedad en el que se designó administradora concursal; el administrador nombrado en la junta presenta entonces «certificado emitido por él mismo del que resulta que las cuentas no han sido aprobadas por la junta general, solicitando la reapertura de la hoja de la sociedad»; el registrador objeta que no se presentó la solicitud en el plazo de un año previsto en el art. 378.1 RRM. Pero dice la Dirección que el art. 282 LSC, así como el art. 378 y disp. trans. 5 RRM, no dejan lugar a dudas: «el cierre del Registro únicamente procede para el caso de incumplimiento de una obligación, la de depositar las cuentas anuales, y no por el hecho de que no hayan sido aprobadas o porque los administradores no las hayan formulado»; antes bien, el art. 378.7 RRM permite el levantamiento del cierre registral cuando *en cualquier momento* se acredite la falta de aprobación de las cuentas, sin que pueda aplicarse el plazo de un año del art. 378.1 RRM; y todo ello sin perjuicio del defecto relativo a la existencia de una administradora concursal, que, al no haber sido impugnado en el recurso, ha quedado firme.

R. 22.04.2019 (Jandía Devco S.A., contra Registro Mercantil de Puerto del Rosario) (BOE 13.05.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7058.pdf>

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2019 (BOE DE 13 DE MAYO DE 2019)

Sociedad limitada: Órgano de administración: La certificación de acuerdos debe hacerse por el órgano de administración o un cargo del mismo

Elevados a públicos determinados acuerdos de la junta general, se otorga después una escritura de subsanación, por un apoderado de la propia junta, y referida al contenido de las certificaciones de los acuerdos de esa junta, para hacer constar que fue confeccionada y firmada la lista de asistentes y que el acta fue aprobada por unanimidad. La Dirección confirma la ca-

lificación registral en el sentido de que, «al tener la subsanación por objeto la rectificación del contenido de las certificaciones de acuerdos sociales unidas a la escritura subsanada, sólo puede efectuarla quien tenga facultad certificante»; reitera la doctrina de la R. 28.10.1998, de que «la certificación relativa a los acuerdos sociales es siempre un acto formal posterior a éstos, en la que se transcribe el libro de actas y que deberá ser expedida por el órgano de administración (o por personas que ostenten determinados cargos en el mismo)» (ver arts. 107 y ss. RRM); y todo ello, sin entrar, puesto que no se ha planteado, en el hecho de que el apoderamiento alegado para la escritura de subsanación haya sido conferido por la junta general y no por el órgano de administración.

R. 24.04.2019 (Mihai Motocu y Asociados, S.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 13.05.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/05/13/pdfs/BOE-A-2019-7065.pdf>

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Registro Mercantil: El cierre por falta de depósito de cuentas no permite la inscripción de auditor voluntario

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 21.05.2015 (el nombramiento de auditor no está entre las excepciones del art. 378 RRM).

R. 08.05.2019 (Conex Levante, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 01.06.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8187.pdf>

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2019)

Sociedad limitada: Participaciones: Posibilidad de valoración a efectos del derecho de preferente adquisición en junta universal unánime

En una modificación de estatutos de una sociedad limitada, aprobada en junta universal y unánime, se establece un derecho de preferente adquisición en favor de la sociedad y, en su defecto, de los demás socios, en caso de apertura de un procedimiento administrativo o judicial de embargo de las participaciones sociales de alguno de ellos, y «el precio de la transmisión se corresponderá con el valor razonable de las participaciones, entendiéndose por valor razonable el valor contable que resulte del último balance aprobado por la junta». El registrador considera que la cláusula es contraria al art. 109.3 LSC, «donde el precio en caso de transmisión forzosa viene predeterminado y no en función del valor razonable». La Dirección reconoce que «generalmente, el valor contable no será equivalente al valor razonable o de mercado de las participaciones sociales»; pero estima que entre las limitaciones legales sobre transmisión de participaciones no existe ninguna que prohíba un pacto como el debatido, y que este «no rebasa los límites generales

de la autonomía de la voluntad»; y reitera la doctrina de la R. 15.11.2016, en el sentido de que «se cumple el requisito establecido en el art. 175.2.b RRM para la inscripción del *pacto unánime de los socios de los criterios y sistemas para la determinación del valor razonable de las participaciones sociales previstas para el caso de transmisiones...*».

R. 09.05.2019 (J. Lorrio, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 01.06.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8190.pdf>

Ver R. 15.11.2016 y su comentario; y obsérvese que en aquella se considera aceptable la fijación del valor contable para la adquisición de las participaciones por los demás socios, pero no para la adquisición por la sociedad, en tanto en cuanto el valor contable depende del balance aprobado por la propia sociedad en junta general; pero no entraba a valorar esa objeción por no haber sido expresada en la calificación impugnada (cfr. art. 326 LH); en esta de 2019 ni siquiera se recoge ese matiz. En una y otra se valora especialmente que la cláusula de valor contable «responde a lo pactado y aceptado previamente por todos los socios», sin valorar que la regla obligará a socios futuros que no la han consentido.

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)

Anotación preventiva de demanda: No puede anotarse en el Registro Mercantil una anotación no prevista en el ordenamiento

Anotación preventiva de demanda: No puede anotarse la que no supondrá alteración del contenido registral

«La única cuestión que se debate en este expediente hace referencia a si puede tomarse anotación preventiva en la hoja particular de una sociedad como consecuencia de las medidas cautelares acordadas en un procedimiento de diligencias previas seguidas ante un Juzgado de lo Penal; en concreto, la medida se acuerda a petición de la denunciante y ante la afirmación de que por parte de la administración social se está disponiendo de bienes inmuebles de la sociedad». La Dirección señala el carácter cerrado de los supuestos de anotación preventiva (ver art. 94.1.10 RRM, R. 18.06.2012 y R. 06.04.2013) y la finalidad de esta, «de dar a conocer la existencia de una demanda cuya estimación podría alterar el contenido registral, con la finalidad de enervar la presunción de buena fe de terceros que confían en lo que publican los asientos del Registro». De lo que resulta «la imposibilidad de estimación del recurso, pues la anotación preventiva a que se refiere el supuesto de hecho ni está contemplada en nuestro ordenamiento jurídico ni el procedimiento que la motiva puede provocar una modificación del contenido del Registro Mercantil (vid. arts. 104, 155, 156 y 157 RRM en relación a los arts. 207 y 208 LSC)»; las medidas de protección que pretende el recurrente «se organizan en nuestra Ley en relación a los bienes inmuebles cuya titularidad se pretende proteger», y con relación a ellos se deben tomar las medidas provisionales que acuerde la autoridad judicial (y cita los arts. 26 y 42 LH, insinuando la anotación preventiva de prohibición de enajenar).

R. 16.05.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Córdoba) (BOE 13.06.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8858.pdf>

La Dirección había repetido en varias ocasiones la doctrina de que no es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real, ya que la sentencia que la acoja no dará lugar a ningún asiento en el Registro de la Propiedad; se recoge ahora la misma idea para el Registro Mercantil, sustituyendo la «acción real» por una especie de «acción mercantil» que pueda alterar el contenido del Registro Mercantil; la doctrina se había aplicado ya en casos concretos, como los de R. 03.07.1993 y R. 27.11.2001, según las cuales no es anotable en el Registro Mercantil la demanda de reclamación de cantidad.

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)

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

***Sociedad anónima:* Cuentas: No puede inscribirse el nombramiento de auditor por la junta cuando se ha pedido por la minoría**

Presentada en el Registro Mercantil un acta notarial con el acuerdo de la junta de designación de auditor para los ejercicios 2016 a 2018, el registrador inscribe los nombramientos para 2017 y 2018, no para 2016, porque sobre este se había pedido nombramiento a instancia de la minoría y estaba pendiente una consulta del registrador a la Dirección General, reflejada en la correspondiente anotación preventiva (art. 481 RH), que finalmente se resolvió con la inscripción del auditor pendiente de aceptación. La Dirección no puede entrar en toda la complejidad del asunto, dado que el recurso gubernativo solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento (art. 326 LH), y simplemente estima correcta la suspensión de la inscripción respecto a 2016 del acta presentada cuando estaba vigente la anotación preventiva.

R. 17.05.2019 (Arcos de la Romanilla, S.A., contra Registro Mercantil de Almería) (BOE 13.06.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8862.pdf>

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2019 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2019)

***Sociedad limitada:* Participaciones: Posibilidad de valoración a efectos del derecho de preferente adquisición en junta universal unánime**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 09.05.2019.

R. 23.05.2019 (Lorclima, S.L. contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 13.06.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8863.pdf>

Ver resolución citada y su comentario y remisiones.

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2019)

Sociedad limitada: Aumento de capital: El ya inscrito solo puede dejarse sin efecto con una reducción de capital

Inscrito un aumento de capital por compensación de créditos, la junta acuerda ahora dejarlo sin efecto. La Dirección confirma la nota registral, según la cual «la junta general no puede anular y dejar sin efecto un aumento de capital ya inscrito en el Registro Mercantil sin que exista el correspondiente acuerdo de reducción de capital adoptado con los requisitos legales» (cita las R. 04.04.2013, R. 23.11.2015 y R. 18.04.2017); para ello tendría que especificarse la clase de reducción de capital que se acuerda y cumplir los requisitos de la misma y especialmente del sistema de tutela de acreedores (auditoría, responsabilidad de los socios, constitución de reserva, etc., según los casos).

R. 05.06.2019 (Mogán Negocios, S.L., contra Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria) (BOE 24.06.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9483.pdf>

Frente a una posible alegación (que en realidad no se había hecho) de que los asientos pueden modificarse con consentimiento del titular registral (art. 40 LH), dice la Dirección que «no pueden confundirse los mecanismos de protección a terceros que resultan de un registro de titularidades como es el Registro de la Propiedad y que se traducen en la intangibilidad de las inscripciones de terceros sin consentimiento de su titular o por medio de sentencia firme (arts. 1, 38, 40 y 82 LH), con aquellos contemplados por la legislación en un registro de personas, como el Registro Mercantil, en el que la intangibilidad de los asientos del titular se refuerza con mecanismos de protección de los terceros no titulares en los supuestos en los que la alteración del contenido del Registro pueda producirles un perjuicio».

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. CONSEJO DE MINISTROS

- **El Consejo de Ministros de 7 de junio de 2019 ha conocido el informe sobre las Recomendaciones del Comité de Ministros del Consejo de Europa a los Estados miembros para prevenir y combatir el sexismo, con el objetivo de luchar contra toda discriminación por cuestión de género**

El documento constata que el sexismo es uno de los principales obstáculos para el empoderamiento de las mujeres y las niñas, que se ven desproporcionadamente afectadas por los comportamientos sexistas y cuyos efectos van en detrimento de toda la sociedad. Por ello, el Consejo de Europa aprobó el pasado 27 de marzo estas Recomendaciones, que deben ser parte de la hoja de ruta en la elaboración e implementación de las políticas públicas de igualdad y no discriminación.

Entre las razones que han llevado al Consejo de Europa a adoptar estas Recomendaciones, se encuentra la consideración del sexismo como una manifestación de las relaciones de poder históricamente desiguales entre mujeres y hombres, que provoca discriminación e impide el pleno avance de las mujeres en la sociedad y la consecución de la igualdad de género, estando ampliamente extendido en todos los sectores y sociedades. Asimismo, se muestra preocupación por la relación entre el sexismo y la violencia contra mujeres y niñas. El objetivo final de las Recomendaciones es crear una Europa libre de sexismo y sus manifestaciones.

Las Recomendaciones se basan en los estándares de Naciones Unidas y del Consejo de Europa. Para facilitar su aplicación incluye por primera vez en un texto internacional, una definición de sexismo:

“Cualquier acto, gesto, representación visual, manifestación oral o escrita, práctica o comportamiento, basado en la idea de que una persona o grupo de personas es inferior por razón de su sexo, en el ámbito público o privado, en línea o en la vida real, cuyo propósito o efecto sea:

- Vulnerar la dignidad intrínseca o los derechos de una persona o grupo de personas; o*
- Provocar daño o sufrimiento físico, sexual, psicológico o socioeconómico a una persona o grupo de personas; o*
- Crear un entorno intimidatorio, hostil, degradante, humillante u ofensivo; o*
- Constituir un obstáculo a la autonomía y la plena realización de los derechos humanos de una persona o grupo de personas; o*
- Preservar y reforzar los estereotipos de género”.*

Incorpora también una serie de directrices para prevenir y combatir el sexismo, que incluyen herramientas y medidas de carácter general para abordar este fenómeno y de carácter específico en áreas especialmente propicias al sexismo, como son: el lenguaje y comunicaciones; internet, redes sociales y discurso de odio sexista; los medios, la publicidad y otros productos y servicios de comunicación; el lugar de trabajo; el sector público; el sector de la justicia; instituciones educativas; cultura y deporte; y la esfera privada.

Las medidas propuestas involucran a un gran espectro de autoridades y partes interesadas, como la sociedad civil, el Defensor del Pueblo, comisiones de igualdad, parlamentos, miembros de la carrera judicial, cuerpos profesionales de la abogacía y la judicatura, sindicatos, empresas públicas y privadas, personal del sector público, fuerzas de seguridad, escuelas públicas y privadas, personalidades públicas, federaciones y asociaciones deportivas o el ámbito familiar.

Por último, se recomienda a los Gobiernos de los Estados miembros que tomen dichas medidas para prevenir y luchar contra el sexismo y sus manifestaciones en las esferas pública y privada, y que fomenten la adopción de normativas, políticas y programas adecuados. También contempla el seguimiento de la aplicación de estas Recomendaciones, informando al Consejo de Europa de las medidas adoptadas y el progreso alcanzado en este ámbito.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- V.1. [DECRETO LEY 9/2019, de 21 de mayo](#), de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña en el ámbito de la prenda (DOGC 23/05/2019)
- V.2. [RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 2019](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el nuevo modelo para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los sujetos obligados a su publicación (BOE de 24/05/2019)
- V.3. [RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 2019](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se modifican los Anexos I, II y III de la Orden JUS/319/2018, de 21 de marzo, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación (BOE de 24/05/2019).
- V.4. [INSTRUCCIÓN de 13 de junio de 2019](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 14/06/2019)
- V.5. [RESOLUCIÓN de 3 de junio de 2019](#), de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se acuerda la suspensión de la Resolución de 5 de abril de 2019, por la que se establece el procedimiento para la aplicación de la exención en el pago de aranceles registrales, en virtud de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (BOE 14/06/2019)

- V.6. [INSTRUCCIÓN de 14 de junio de 2019](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el uso de las plataformas informáticas de las entidades financieras y gestorías, para la tramitación de la información previa a las escrituras de préstamo hipotecario, en los días siguientes a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 15/06/2019)
- V.7. [INSTRUCCIÓN de 14 de junio de 2019](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la firma de operaciones cuya comercialización, oferta y entrega al consumidor de la información se han desarrollado bajo la vigencia de la normativa anterior, formalizándose el préstamo tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 15/06/2019)

VI

NOTICIAS DE INTERÉS

VI.1.

El pasado 13 de junio de 2019 se celebró en el Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña una mesa redonda sobre “Ejecución judicial directa de hipotecas por cláusulas de vencimiento anticipado tras la STJUE de 26 de marzo de 2019”

La mesa redonda contó con la participación de los señores:

- Sr. Fernando Pantaleón Prieto. *Catedrático de Derecho Civil. Abogado en Uría Menéndez.*
- Sr. José María Fernández Seijo. *Magistrado de la Sección 15 de la Audiencia Provincial de Barcelona.*
- Sr. Jesús M.^a Sánchez García. *Secretario de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona. Abogado.*
- Sr. Javier Gutiérrez Hidalgo de Caviedes. *Director del Área de lo Contencioso de la Asesoría Jurídica de Caixabank.*

La mesa redonda estaba moderada y organizada por el Sr. Rafael Arnaiz Ramos. *Registrador de la propiedad y Director del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña.*

Organiza

Servicio de Estudios Registrales de
Cataluña

Pueden inscribirse a través de:

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña
Atención: **Elisabeth Pursals Pérez**

Correo electrónico:
secretariacer.catalunya@registradores.org
Telf. 93 225 26 11 // 93 224 14 10

Lugar de celebración

**Salón de Actos del Decanato de los
Registradores de Cataluña**

Las plazas son limitadas, se ruega confir-
mación.

La asistencia es gratuita.

Mesa Redonda

Sr. Fernando Pantaleón Prieto.

Catedrático de Derecho Civil. Abogado en Ullría
Menéndez.

Sr. José María Fernández Seijo.

Magistrado de la Sección 15 de la Audiencia Pro-
vincial de Barcelona.

Sr. Jesús M^a. Sánchez García.

Secretario de la Junta de Gobierno del Ilustre
Colegio de la Abogacía de Barcelona. Abogado.

Sr. Javier Gutiérrez Hidalgo de Caviedes.

Director del Área de lo Contencioso de la Ase-
soría Jurídica de CaixaBank.

21.00 h. Coloquio

21.15 h. Clausura

Moderador: **Sr. Rafael Arnaiz Ramos.**

Director del SERC. Registrador de la Propie-
dad.

**EJECUCIÓN JUDICIAL
DIRECTA DE HIPOTECAS
POR CLÁUSULAS DE
VENCIMIENTO ANTICIPADO
TRAS LA STJUE DE 26 DE
MARZO DE 2019**



**13 DE JUNIO DE 2019
19.00 H**

LUGAR DE CELEBRACIÓN:

DECANATO DE LOS REGISTRADORES DE
CATALUÑA

PASEO DE LA ZONA FRANCA N° 109,
PLANTA BAJA (ED. ESTEVE)

Registradores
DE CATALUÑA