

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



200

JULIO-AGOSTO

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. 200

JULIO-AGOSTO 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	24
	María Tenza Llorente	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/1840/2019, de 25 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Girona José María Mateu García contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Girona que suspende la inscripción de una escritura de renuncia parcial de derecho de usufructo y conversión en derecho de uso. INADMISIBILIDAD DE RENUNCIA PARCIAL DE DERECHO DE UN USUFRUCTO Y CONVERSIÓN EN DERECHO DE USO Y DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE USO SOBRE EL USUFRUCTO (DOGC 11/07/2019)	25
	RESOLUCIÓ JUS/1840/2019, de 25 de juny, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Girona José María Mateu García contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Girona que suspèn la inscripció d'una escriptura de renúncia parcial de dret d'usdefruit i conversió en dret d'ús. INADMISIBILITAT DE RENÚNCIA PARCIAL DE DRET D'UN USDEFUIT I CONVERSIÓ EN DRET D'ÚS I DE CONSTITUCIÓ DE DRET REAL D'ÚS SOBRE L'USDEFUIT (DOGC 11/07/2019)	28
I.2.	RESOLUCIÓN JUS/2185/2019, de 25 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por M. L. G. C. y J. M. G-B. M., en nombre y representación de la S. P. G. A. R. B., SA (SAREB) contra la calificación del registrador de la propiedad, titular del Registro de la Propiedad núm. 3 de Granollers, de 1 de abril de 2019, que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de inmuebles en la que se ha pactado una condición resolutoria que no se ajusta a las previsiones del artículo 621-54 del Código civil de Cataluña. DERECHO INTERREGIONAL: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 621-54 DEL LIBRO VI DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA (DOGC 07/08/2019)	31
	RESOLUCIÓ JUS/2185/2019, de 25 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per M. L. G. C. i J. M. G-B. M., en nom i representació de la S. P. G. A. R. B., SA (SAREB), contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 3 de Granollers, d'1 d'abril de 2019, que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'immobles en la qual s'ha pactat una condició resolutòria que no s'ajusta a les previsions de l'article 621-54 del Codi civil de Catalunya. DRET INTERREGIONAL: APLICACIÓ DE L'ARTICLE 621-54 DEL LLIBRE VI DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA (DOGC 07/08/2019)	35

II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....	39
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández	
	B. Pedro Ávila Navarro	
II.A.	Basilio Javier Aguirre Fernández	40
II.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 3 DE JULIO 2019)	40
	Registro de Córdoba n.º 2	
	<i>HERENCIA: DIFERENCIA ENTRE PARTICIÓN Y CESIÓN DE DERECHO HEREDITARIO</i>	
II.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 3 DE JULIO 2019)	40
	Registro de Mazarrón	
	<i>DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: CONTROL REGISTRAL DE SU PROTECCIÓN</i>	
II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 3 DE JULIO 2019)	42
	Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife	
	<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 3 DE JULIO 2019)	44
	Registro de Balmaseda	
	<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 4 DE JULIO 2019)	46
	Registro de Cartagena n.º 3	
	<i>RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTOS</i>	
II.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 4 DE JULIO 2019)	47
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4	
	<i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 4 DE JULIO 2019)	48
	Registro de Sevilla n.º 3	
	<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DEL OTORGANTE</i>	

II.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 4 DE JULIO 2019)	48
	Registro de Almonte <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 4 DE JULIO 2019)	50
	Registro de Lorca n.º 1 <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS</i>	
II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	51
	Registro de Torrent n.º 2 <i>ANOTACIÓN DE EMBARGO: VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA</i>	
II.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	52
	Registro de Zafra <i>OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA SOBRE LA QUE SE DECLARA LA OBRA</i> <i>BASE GRÁFICA: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 9 DE JUNIO DE 2019)	53
	Registro de Oviedo n.º 5 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i> <i>RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTOS</i>	
II.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	54
	Registro de Salamanca n.º 3 <i>HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS</i>	
II.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO 2019 (BOE 9 DE JULIO 2019)	57
	Registro de San Javier n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i> <i>RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA</i>	
II.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE 9 DE JULIO DE 2019)	58
	Registro de Hoyos <i>PROCEDIMIENTO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS</i>	

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	59
Registro de La Bañeza	
<i>SUSTITUCIÓN VULGAR: FORMA DE ACREDITAR QUIENES SON LOS SUSTITUTOS</i>	
<i>SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	59
Registro de Caspe	
<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.18. RESOLUCIÓN DE DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	60
Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6	
<i>CANCELACIÓN DE HIPOTECA: TÍTULO FORMAL</i>	
II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	60
Registro de Zafra	
<i>OBRA NUEVA: FORMATO DEL LIBRO DEL EDIFICIO</i>	
<i>OBRA NUEVA: COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN</i>	
II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2019 (BOE 17 DE JULIO DE 2019)	61
Registro de Enguera	
<i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD Y NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN</i>	
II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	62
Registro de Altea	
<i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	63
Registro de Madrid n.º 29	
<i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICADO DEL TÉCNICO</i>	
II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	64
Registro de Oviedo n.º 1	
<i>PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: NOTIFICACIÓN EN CASO DE COLINDANCIA CON FINCAS EN INVESTIGACIÓN</i>	

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	65
Registro de Madrid n.º 40 <i>DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR: CONSTITUIDO SOBRE PARTES DE LA FINCA</i>	
II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	65
Registro de Palma de Mallorca n.º 9 <i>SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	66
Registro de Eivissa n.º 2 <i>OBRA NUEVA: CADUCIDAD Y TRANSMISIÓN DE LA LICENCIA</i>	
II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	67
Registro de Carmona <i>HIPOTECA: CÁLCULO DE LOS INTERESES ORDINARIOS SOBRE LA BASE DEL AÑO COMERCIAL DE 360 DÍAS</i>	
II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	68
Registro de Vitoria n.º 5 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	69
Registro de Montefrío <i>BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: TÍTULO INSCRIBIBLE</i>	
II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)	70
Registro de Madrid n.º 29 <i>HERENCIA: PARTICIÓN POR COINTADOR PARTIDOR EXISTIENDO HEREDEROS INCAPACITADOS</i>	
II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)	71
Registro de Coria <i>EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)	72
Registro de Viver <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: CONFIGURACIÓN DERECHO DE VUELO: SU ENCAJE EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL</i>	

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	73
Registro de Fraga <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD</i>	
II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	75
Registro de Igualada n.º 2 <i>HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN DE CONSUMIDORES SOLO RESPECTO DEL GARANTE</i>	
II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	76
Registro de Sanlúcar de Barrameda <i>CONCILIACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO OBJETIVO</i>	
II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	77
Registro de San Roque <i>PUBLICIDAD FORMAL: NOTA SIMPLE NEGATIVA</i>	
II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	78
Registro de Córdoba n.º 5 <i>CURATELA: NATURALEZA Y ALCANCE</i>	
II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	78
Registro de Zaragoza n.º 5 <i>HERENCIA: ACEPTACIÓN Y PARTICIÓN</i>	
II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	79
Registro de Pego <i>FINCA REGISTRAL: EXPRESIÓN DE SU CABIDA</i>	
II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	79
Registro de Archena <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	80
Registro de Granada n.º 1 <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA</i>	

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	81
Registro de Torrejón de Ardoz n.º 3	
<i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA</i> : PRESENTACIÓN DE LA COIPIA AUTORIZADA DEL PODER AL NOTARIO AUTORIZANTE	
<i>HERENCIA</i> : FACULTADES DEL CONTADOR PARTIDOR	
II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	83
Registro de Albacete n.º 1	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL</i> : MOTIVACIÓN	
<i>HERENCIA</i> : INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO	
<i>USUFRUCTO</i> : USUFRUCTO CON FACULTAD DE DISPONER	
II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	84
Registro de Murcia n.º 1	
<i>FINCA REGISTRAL</i> : TRASLADO AL REGISTRO COMPETENTE	
II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	86
Registro de Vitoria n.º 5	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : HERENCIA YACENTE	
II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE JULIO DE 2019)	87
Registro de Bilbao n.º 2	
<i>DERECHO FORAL VASCO</i> : NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA Y ENTREGA DE LEGADOS	
II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)	88
Registro de Posadas	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA</i> : INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC	
II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)	89
Registro de Illescas n.º 1	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA</i> : INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC	
II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)	90
Registro de Alicante n.º 3	
<i>OBRA NUEVA</i> : DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN Y DUDAS FUNDADAS SOBRE SI LA FINCA INVADE EL DOMINIO PÚBLICO COLINDANTE	

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)	91
Registro de Alicante n.º 3 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i> <i>ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN LAS ADJUDICACIONES EN VÍA DE APREMIO</i>	
II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)	94
Registro de Majadahonda n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)	97
Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE 29 DE JULIO DE 2019)	99
Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)	101
Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)	103
Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)	105
Registro de Barcelona n.º 14 <i>OBRA NUEVA: REQUISITOS</i> <i>OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA SOBRE LA QUE SE DECLARA LA OBRA</i>	

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)	107
Registro de Arganda del Rey n.º 2	
<i>PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: EXISTENCIA DE TRANSMISIONES QUE NO HAN ACCEDIDO AL REGISTRO</i>	
II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)	108
Registro de Chinchón	
<i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS</i>	
II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)	109
Registro de Granada n.º 6	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL PROCEDIMIENTO SE HA DE DIRIGIR CONTRA EL TITULAR REGISTRAL</i>	
II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)	109
Registro de Vélez-Málaga n.º 2	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	111
Registro de Bilbao n.º 3	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: INFORME</i>	
<i>NOTARIO AUTORIZANTE DEL TÍTULO: INCOMPATIBILIDADES</i>	
II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	112
Registro de Cervera de Pisuerga	
<i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y LA POSIBLE AFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO</i>	
II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	113
Registro de San Sebastián de los Reyes n.º 2	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	115
Registro de San Sebastián de los Reyes n.º 2	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	117
Registro de Alcalá la Real	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	119
Registro de Daimiel	
<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 12 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	122
Registro de Daimiel	
<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 12 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	124
Registro de Daimiel	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	127
Registro de Daimiel	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	129
Registro de Daimiel	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)	132
Registro de Madrid n.º 10	
<i>PROCEDIMIENTO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: CARÁCTER EXCEPCIONAL</i>	
<i>SEGREGACIÓN: LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE MADRID</i>	
II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)	133
Registro de Madrid n.º 5	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD Y COMUNIDAD FUNCIONAL</i>	

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)	134
Registro de Guadarrama-Alpedrete	
<i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : NO SE IMPUGNA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO	
<i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD</i> : SERVIDUMBRES PÚBLICAS	
II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)	135
Registro de Baza	
<i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : POSIBILIDAD DE INTERPONER RECURSO CUANDO SE APORTAN DOCUMENTOS SUBSANADORES QUE, A JUICIO DEL REGISTRADOR, NO SON SUFICIENTES	
<i>OBRA NUEVA</i> : CADUCIDAD DE LA LICENCIA	
II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)	136
Registro de San Lorenzo de El Escorial n.º 3	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA</i> : INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC	
<i>RESOLUCIONES DE LA DGRN</i> : IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA	
II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)	137
Registro de Logroño n.º 2	
<i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : ÁMBITO	
II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)	137
Registro de Marbella n.º 1	
<i>FINCA REGISTRAL</i> : IDENTIFICACIÓN EN EL TÍTULO	
II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)	138
Registro de Vila-seca	
<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO</i> : REQUISITOS	
II.B. Pedro Ávila Navarro	140
II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2019)	140
<i>Herencia</i> : Partición: Es necesaria la concurrencia de todos los herederos	
II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2019)	140
<i>Costas</i> : Las precauciones sobre fincas en zona de servidumbre de protección se aplican también a las inmatriculadas	

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

- II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2019)** 141
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.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2019)** 141
Rectificación del Registro: Rectificación de la representación gráfica alterna inscrita por la catastral
- II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2019)** 142
Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca
- II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2019)** 143
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse el arrendamiento otorgado por persona distinta del titular registral
- II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2019)** 143
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.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2019)** 143
Inmatriculación: La del art. 205 LH requiere la presentación también del título previo
Inmatriculación: Debe haber plena coincidencia de la descripción de los títulos y de la certificación catastral
- II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)** 144
Anotación preventiva de embargo: Vivienda habitual de un soltero no equivale a vivienda familiar una vez casado
- II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)** 144
Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	145
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	146
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Presunción de consumidor en préstamos de finalidad mixta	
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Las normas de defensa de consumidores se aplican cuando lo es el avalista	
II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	146
<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.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	147
<i>Reanudación del tracto sucesivo:</i> Datos que deben constar en el acta	
II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	148
<i>Herencia:</i> Sustitución vulgar: No es necesario acreditar la inexistencia de sustitutos vulgares distintos de los que comparecen	
<i>Documento judicial:</i> Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía	
II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	148
<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho	
<i>Exceso de cabida:</i> Es simple rectificación de un erróneo dato registral	
II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	149
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Es necesario expresar claramente la causa	
II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	149
<i>Obra nueva:</i> El libro del edificio puede constar en varios ficheros informáticos	
<i>Obra nueva:</i> La autenticación por el promotor del libro del edificio puede hacerse por cualquier medio fehaciente	
<i>Obra nueva:</i> La georreferenciación de la porción de suelo ocupada no tiene que aportarse en formato GML	

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	150
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Para la cancelación por caducidad, la antigua existencia de una nota de certificación de cargas interrumpe la prescripción	
II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	151
<i>Exceso de cabida:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca	
II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	151
<i>Obra nueva:</i> Justificación de la antigüedad por certificación del arquitecto técnico	
II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	152
<i>Rectificación del Registro:</i> Existiendo colindantes «en investigación» la notificación debe hacerse a la Dirección General del Patrimonio del Estado	
II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	152
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral	
<i>Usufructo:</i> Inscripción de usufructo y uso sobre parte de la finca sin segregación	
II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	153
<i>Documento judicial:</i> Es inscribible la sentencia dictada en rebeldía si el juez la estima firme	
<i>Herencia:</i> Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	154
<i>Obra nueva:</i> Debe presumirse la vigencia de la licencia municipal	
<i>Obra nueva:</i> La licencia tiene carácter real y se transmite con la finca, pero debe comunicarse al ayuntamiento	
II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	154
<i>Hipoteca:</i> Intereses: Limitación en la calificación de los intereses remuneratorios	
<i>Calificación registral:</i> No puede practicarse una inscripción parcial si las cláusulas omitidas trascienden al total negocio celebrado	

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	155
<i>Herencia:</i> Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	156
<i>Bienes públicos:</i> La compraventa por el Ayuntamiento no puede inscribirse por certificación municipal	
II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)	156
<i>Herencia:</i> Contador partidor: La partición no necesita aprobación de los herederos	
<i>Menores e incapacitados:</i> Participación en una herencia realizada por contador partidor	
II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)	157
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH	
II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)	157
<i>Propiedad horizontal:</i> Derecho de vuelo: Descripción del edificio para constituirlo	
<i>Propiedad horizontal:</i> Derecho de vuelo: Determinación de sus titulares	
II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	159
<i>Propiedad horizontal:</i> Demanda contra una subcomunidad no inscrita como tal pero con libro de actas	
II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	159
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Constituida por consumidor en garantía de prestatario no consumidor	
II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	160
<i>Expediente de conciliación:</i> No puede solicitarse para hechos sobre los que no hay controversia	
<i>Expediente de conciliación:</i> No puede solicitarse para asuntos ya resueltos por sentencia	
II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	161
<i>Publicidad registral:</i> Denegación de nota negativa respecto a finca parte de otra inscrita	

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	161
<i>Menores e incapacitados:</i> El curador no puede actuar sin el incapacitado ni siquiera con autorización judicial	
II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	162
<i>Herencia:</i> Una heredera no puede adjudicarse la mitad de la herencia son consentimiento de la otra	
<i>Herencia:</i> Diferencia entre aceptación y partición o adjudicación	
II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	163
<i>Descripción de la finca:</i> Inscripción con la descripción registral de medidas perimetrales	
II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)	163
<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho	
II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	164
<i>Representación:</i> Es defecto que impide la inscripción la falta del juicio notarial de suficiencia	
<i>Representación:</i> Interpretación estricta de los poderes	
II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	165
<i>Representación:</i> Justificación por referencia a la matriz del poder	
<i>Menores e incapacitados:</i> Justificación de la tutela si se ha promovido su inscripción en el Registro Civil	
<i>Herencia:</i> Adjudicación por el contador partidor de cosa indivisible	
<i>Herencia:</i> Citación por el contador partidor a los representantes de incapacitados	
<i>Herencia:</i> Pendencia de la partición de la concreción del preterido o del sustituto del premuerto	
II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	166
<i>Herencia:</i> El usufructuario con facultad de disponer no puede equipararse al fiduciario	
<i>Herencia:</i> El usufructuario con facultad de disponer necesita a los herederos para adjudicarse los bienes	
II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	167
<i>Descripción de la finca:</i> Traslado de finca al Registro de ubicación de la misma o de su mayor parte	

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	169
<i>Herencia:</i> Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
<i>Documento judicial:</i> Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)	170
<i>Herencia:</i> La legítima vasca es «pars valoris bonorum» y el legitimario debe intervenir en la entrega de legados	
II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)	170
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50 % del valor de tasación	
<i>Calificación registral:</i> El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento ejecutivo	
II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)	171
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas por invasión del dominio público	
II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)	171
<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	
<i>Arrendamiento:</i> Derecho de preferente adquisición del arrendatario en procedimientos de apremio	
II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)	173
<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 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)	173
<i>Propiedad horizontal:</i> Su declaración no requiere los requisitos de la obra nueva	
<i>Obra nueva:</i> El registrador no debe cuestionar la realidad técnica acreditada por los medios legales	
<i>Obra nueva:</i> La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada	

- II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)** 174
Principio de legitimación: La presunción de exactitud del Registro queda desvirtuada por afirmación del propio titular
Rectificación del Registro: El consentimiento del titular no permite inscribir con omisión de títulos intermedios
- II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)** 175
Obra nueva: Justificación de la antigüedad de la construcción
Obra nueva: La falta de referencia catastral no impide la inscripción
Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada
- II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)** 176
Documento judicial: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral
- II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)**..... 176
Derecho notarial: Incompatibilidad de notario para autorizar actos a su favor
- II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)**..... 177
Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión del dominio público
- II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)**..... 177
Calificación registral: Calificación registral de documento administrativo
Documento administrativo: En el apremio administrativo fiscal no cabe la adjudicación directa por fallo de la subasta
Anotación preventiva de embargo: Procede la cancelación del embargo ejecutado aunque no lo diga el mandamiento
- II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)**..... 179
Reanudación del tracto sucesivo: Apreciación de la oposición a la certificación administrativa
Agrupación y agregación: Es necesaria la georreferenciación de la finca resultante
División y segregación: El acuerdo municipal equivalente a la licencia debe acreditarse

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)	179
<i>Propiedad horizontal:</i> La modificación sustancial de elemento privativo requiere acuerdo de la junta	
<i>Propiedad horizontal:</i> La cubierta y el vuelo son elemento común	
<i>Propiedad horizontal:</i> La subdivisión de un departamento debe ser en subdivisión horizontal	
<i>Propiedad horizontal:</i> La subdivisión de un departamento requiere acuerdo comunitario y autorización administrativa	
II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)	180
<i>Obra nueva:</i> La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada	
<i>Obra nueva:</i> Debe comprobarse que el suelo no es demanial o afectado por servidumbres legales	
II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)	181
<i>Recurso gubernativo:</i> El plazo de un mes se cuenta desde la calificación de la documentación subsanatoria	
<i>Obra nueva:</i> Debe presumirse la vigencia de la licencia municipal	
II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)	182
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Requisitos de la adjudicación por el acreedor 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.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)	182
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)	183
<i>Descripción de la finca:</i> Los títulos inscribibles han de tener una descripción precisa y completa de los inmuebles	
<i>Descripción de la finca:</i> De la descripción en el título debe resultar la identidad con la finca inscrita	
II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)	184
<i>Rectificación del Registro:</i> La de errores materiales o de concepto requiere acuerdo del registrador	

III	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES	185
	Pedro Ávila Navarro	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2019)	186
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta general: Nulidad de acuerdos y diversos casos de efectos respecto a asientos posteriores	
III.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	187
	<i>Sociedad profesional:</i> Requisitos para cancelar la hoja de la no adaptada a la L. 2/1007	
III.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)	189
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Subsiste la obligación de presentación y auditoría en fase de liquidación en concurso	
	<i>Concurso de acreedores:</i> En fase de liquidación subsiste la obligación de presentación y auditoría de cuentas	
III.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	190
	<i>Sociedad anónima:</i> Transformación: Los préstamos participativos se computan en los fondos propios	
III.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)	190
	<i>Registro Mercantil Central:</i> No hay cuasi-identidad entre «Ardo Benimodo, S.L.» y «Hardo España, S.L.»	
III.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	191
	<i>Registro Mercantil Central:</i> No hay cuasi-identidad entre «Grupo Juinsa, SL» y otras similares	
III.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	191
	<i>Sociedad limitada:</i> Disolución y liquidación: No es trascendente que las aportaciones de socios aparezcan en el balance con signo negativo	
III.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	192
	<i>Sociedad anónima:</i> Aumento de capital: Es necesario el informe de expertos sobre aportaciones no dinerarias aunque haya socio único	

III.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)	192
	<i>Calificación registral:</i> El registrador mercantil debe considerar los documentos presentados y los relacionados con ellos	
	<i>Sociedad limitada:</i> Unipersonalidad: La invalidez de las escrituras de adquisición de participaciones debe plantearse judicialmente	
III.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2019)	193
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: Convocatoria electrónica, confirmación de lectura y negativa de confirmación	
III.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)	194
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese y nombramiento de administradores	
IV	NOVEDADES LEGISLATIVAS	195
IV.1.	INSTRUCCIÓN de 31 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el uso de las plataformas telemáticas para la preparación del acta de información previa y la escritura de préstamo hipotecario, en aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 01/08/2019)	196

I

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS

María Tenza Llorente

I.1.

RESOLUCIÓN JUS/1840/2019, de 25 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Girona José María Mateu García contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Girona que suspende la inscripción de una escritura de renuncia parcial de derecho de usufructo y conversión en derecho de uso. INADMISIBILIDAD DE RENUNCIA PARCIAL DE DERECHO DE UN USUFRUCTO Y CONVERSIÓN EN DERECHO DE USO Y DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE USO SOBRE EL USUFRUCTO (DOGC 11/07/2019)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=853898&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es una escritura pública por virtud de la cual los dos titulares de un derecho real de usufructo, compareciendo uno de ellos en nombre y representación de la otra titular, renuncian a dicho derecho parcialmente y se consiente en su conversión en derecho de uso. Consta anotado un embargo a favor del Ayuntamiento de Palafrugell sobre el derecho de usufructo. Asimismo, comparece también representada por ese titular la nuda propietaria para consentir en esta conversión. La registradora suspende la inscripción porque el titular de la anotación de embargo perdería parte de su derecho ex artículo 562-4 del Libro V y por la existencia de autocontratación no salvada expresamente por el notario autorizante.

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

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

En primer lugar, no se pronuncia sobre la cuestión relativa al conflicto de intereses, puesto que aunque era uno de los fundamentos de la nota de calificación contra el que recurría el notario, comoquiera que el informe no se refería a este defecto, no entra en el fondo, si bien no constaba revocación expresa del defecto.

En cuanto al fondo, se rechaza la posibilidad de renunciar parcialmente al derecho de usufructo para convertirlo en un derecho de uso. Fundamenta esta decisión en que siendo la facultad de disfrutar esencial en el usufructo, la renuncia a esta desvirtuaría su configuración como tal, pues mientras que el derecho real de usufructo incide en su valor económico de obtención de disfrute y utilidad para el usufructuario, el derecho real de uso se centra en el carácter personalísimo. Ahora bien, fuera la renuncia total o parcial, entiende que no afectaría a los derechos de terceros. Por otro lado, entiende que no es posible la constitución de un derecho real de uso sobre el usufructo porque comportando ambos la posesión de la finca, resultan conceptualmente excluyentes (artículos 562-3 del Libro V).

COMENTARIO.

En materia procedimental, cabe destacar la virtualidad otorgada por la Dirección General de Dret al informe, pues este no es el medio apto ni para añadir ni para revocar defectos en la nota, por lo que si la falta de mención expresa en el mismo no impide entrar en el fondo del defecto recurrido, al haberse contenido en la nota de calificación desfavorable. En este sentido, el artículo 327 párrafo seis de la Ley Hipotecaria, dispone que el registrador a la vista del recurso y de las alegaciones presentadas puede, en su caso, revocar la nota. Pero se habría de hacer de manera expresa. Así, sobre el papel que reviste el informe, la Resolución de la Dirección General de Registros de 13 de septiembre de 2017, invocando las Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y de 13 de septiembre de 2014, ciñe su objeto únicamente a profundizar en los argumentos de la nota de calificación (fundamento de Derecho cuarto).

Aunque no se pronuncia sobre el fondo, en materia de autocontratación, la Dirección General de Registros y Notariado considera como falta de congruencia del juicio de suficiencia el que no se haga expresa referencia a que en el juicio de suficiencia que en el poder se salvaguarda su existencia. En este sentido, se ha de tener en cuenta el artículo 621-4 letra e del Libro VI del Código civil de Cataluña. Así se considera en múltiples pronunciamientos del Centro Directivo, como la Resolución de fecha 31 de mayo de 2012 (Fundamento de Derecho Segundo a Cuarto y 28 de junio de 2013) y, para un caso de Registro Mercantil, la Resolución de fecha 21 de junio de 2013 y 28 de abril de 2015, relativo a un poder que autorizaba para autocontratar). Para un caso de matrimonio en que el complaciente actuaba en nombre propio y de la entidad acreedora de un préstamo para al esposa, Resolución de fecha 30 de junio de 2014, cuyo Fundamento de Derecho Segundo a siguientes realiza un análisis exhaustivo de dicha situación, así como la Resolución de fecha 20 de octubre de 2015 (fundamentos de Derecho segundo y tercero). También, Resolución de 26 de mayo de 2016, fundamento de Derecho segundo y 29 de junio de 2016 y 9 de marzo de 2017. Para un caso de herencia se pronuncia la Resolución de 27 de noviembre de 2017 (fundamento de Derecho tercero) y para un supuesto de Derecho mercantil, la Resolución de 11 de abril de 2016, fundamento de Derecho 4 y 5. Así lo apreció también la Sentencia de Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2016 para un caso de dos sociedades (RJ 2016\5634, MP: Francisco Javier Orduña Moreno).

En lo que respecta a la renuncia de derechos, al amparo del principio de libertad civil, la Resolución JUS 975/ 2015 de 22 de abril de 2015¹ la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, apartándose de la postura de la Dirección General de los Registros (Resolución de 21 de octubre de 2014) como de la de la propia Dirección General de Dret en la Resolución de 19 de julio de 2012, considerar inscribible la escritura de renuncia de un derecho de aprovechamiento sin necesidad de deferir esta inscripción al momento que conste el consentimiento de los demás condueños para aceptar el acrecimiento operado a su favor. La diferencia estriba en que en estos casos la renuncia es parcial, no total y si bien la renuncia es causa de extinción de los derechos reales en el Libro V, no se contempla la eventualidad de una renuncia parcial (artículos 532-1 y 532-4 Libro V).

Por último, en cuanto a la inoponibilidad de la renuncia de usufructo frente a terceros, el Centro Directivo en Resolución de 10 de noviembre de 2016 entendió que *cuando un usufructo gravado con un derecho de arrendamiento, que además consta inscrito, se transmite al nudo propietario, no se produce una completa y perfecta consolidación del usufructo con la nuda propiedad, ni se produce la extinción del arrendamiento inscrito, sino que dicho arrendamiento sigue vigente y no puede ser cancelado hasta que se produzca el vencimiento del plazo inscrito de dicho arrendamiento, o, como señala el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, se acredite*

1. Ver Boletín SERC núm. 177, mayo-junio 2017, págs. 24 a 30.

la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario (fundamentos de Derecho cuarto y quinto), sobre la base de la aplicación analógica del artículo 107 de la Ley Hipotecaria. Este supuesto se diferencia de la extinción por fallecimiento del usufructuario, caso en el cual si se extinguirían (Resolución de 21 de febrero de 2012, fundamento de Derecho quinto y sexto, citando la Resolución de 22 de agosto de 2011).

En resumen, no cabe renunciar parcialmente a un derecho real de usufructo para convertirlo en derecho real de uso, así como tampoco constituirlo sobre el derecho real de usufructo.

Barcelona 11 de julio de 2019

I.1.

RESOLUCIÓ JUS/1840/2019, de 25 de juny, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Girona José María Mateu García contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Girona que suspèn la inscripció d'una escriptura de renúncia parcial de dret d'usdefruit i conversió en dret d'ús.
INADMISIBILITAT DE RENÚNCIA PARCIAL DE DRET D'UN USDEFUIT I CONVERSIÓ EN DRET D'ÚS I DE CONSTITUCIÓ DE DRET REAL D'ÚS SOBRE L'USDEFUIT
(DOGC 11/07/2019)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=853898&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és una escriptura pública per la qual els dos titulars d'un dret real d'usdefruit, una representada per l'altre, renuncien a aquest dret parcialment i consenten en la seva conversió en un dret d'ús. Consta anotat un embargament a favor de l'Ajuntament de Palafrugell sobre el dret d'usdefruit. Així mateix, la nua propietària compareix també representada per aquest titular per tal de consentir en aquesta conversió. La registradora suspèn la inscripció perquè el titular de l'anotació d'embargament perdria part del seu dret ex article 562-4 del Llibre V i per l'existència d'autocontractació no salvada expressament pel notari autoritzant.

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

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

En primer lloc, no es pronuncia sobre la qüestió relativa al conflicte d'interessos, ja que encara que era un dels fonaments de la nota de qualificació contra els que recorria el notari, per tal com l'informe no es referia a aquest defecte, no resol quant al fons, tot i que és no constava la revocació expressa del defecte.

Pel que fa al fons, la Direcció rebutja la possibilitat de renunciar parcialment al dret d'usdefruit per convertir-lo en un dret d'ús. Fonamenta aquesta decisió en què la facultat de gaudir essencial en l'usdefruit i per això la renúncia a aquesta desvirtuaria la seva configuració com a tal. Així, el dret real d'usdefruit incideix en el seu valor econòmic d'obtenció de gaudi i utilitat per l'usufructuari, el dret real d'ús es caracteritza pel caràcter personalíssim. Ara bé, fos la renúncia total o parcial, entén que no afectaria els drets de tercers. D'altra banda, entén que no és possible la constitució d'un dret real d'ús sobre l'usdefruit perquè com que tots dos suposen la possessió de la finca, resulten conceptualment excloents (articles 562-3 del Llibre V).

COMENTARI.

En matèria procedimental, cal destacar la virtualitat atorgada per la Direcció General de Dret a l'informe, ja que aquest no és el mitjà apte ni per a afegir ni per revocar defectes en la nota. Per això, la manca de menció expressa en el mateix no impedeix entrar en el fons del defecte recorregut, per haver-se contingut en la nota de qualificació desfavorable. En aquest sentit, l'article 327 paràgraf sisè de la Llei hipotecària, disposa que el registrador a la vista del recurs i de les al·legacions presentades pot, si escau, revocar la nota. Però s'hauria de fer de manera expressa. Així, sobre la funció que revesteix l'informe, la Resolució de la Direcció general de Registres de 13 de setembre de 2017, amb cita de les Resolucions de 29 de febrer de 2012 i de 13 de setembre de 2014, limita el seu objecte únicament a profunditzar en els arguments de la nota de qualificació (fonament de Dret quart).

Tot i que no es pronuncia sobre el fons, en matèria de autocontractació, la Direcció General de Registres i Notariat considera com a falta de congruència del judici de suficiència, la manca de referència expressa pel notari en el judici de suficiència que el poder autoritza l'esmentada autocontractació. En aquest sentit, s'ha de tenir en compte l'article 621-4 lletra i del Llibre VI del Codi civil de Catalunya. Així es considera pel Centre Directiu en la Resolució de data 31 de maig de 2012 (Fonament de Dret Segon a Quart i 28 de juny de 2013) i, per un cas de Registre Mercantil, la Resolució de data 21 de juny de 2013 i 28 d'abril de 2015, relatiu a un poder que autoritzava per autocontractar). Per a un cas de matrimoni en què el complaent actuava en nom propi i de l'entitat creditora d'un préstec per a l'esposa, Resolució de data 30 de juny de 2014, el Fonament de dret segon a següents realitza una anàlisi exhaustiva de la situació, així com la Resolució de data 20 d'octubre de 2015 (fonaments de dret segon i tercer). També, Resolució de 26 de maig de 2016, fonament de dret segon i 29 de juny de 2016 i 9 de març de 2017. Per a un cas d'herència es pronuncia la Resolució de 27 de novembre de 2017 (fonament de Dret tercer) i per un supòsit de Dret mercantil, la Resolució de 11 d'abril de 2016, fonament de Dret 4 i 5. Així ho va apreciar també la Sentència de Tribunal Suprem de 25 de novembre de 2016 per un cas de dues societats (RJ 2016/5634, MP : Francisco Javier Orduña Moreno).

Pel que fa a la renúncia de drets, a l'empara del principi de llibertat civil, la Resolució JUS 975/2015 de 22 d'abril de 2015¹ la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques, apartant-se de la postura de la Direcció general dels Registres (Resolució de 21 d'octubre de 2014) com de la de la pròpia Direcció General de dret a la Resolució de 19 de juliol de 2012, considerar inscriptible l'escriptura de renúncia d'un dret d'aprofitament sense necessitat de deferir aquesta inscripció al moment que consti el consentiment dels altres copropietaris per acceptar l'acreixement operat al seu favor. La diferència rau en el fet que en aquests casos la renúncia és parcial, no total i si bé la renúncia és causa d'extinció dels drets reals en el Llibre V, no es contempla l'eventualitat d'una renúncia parcial (articles 532-1 i 532- 4 Llibre V).

Finalment, pel que fa a la inoponibilitat de la renúncia d'usdefruit davant de tercers, el Centre Directiu en la Resolució de 10 de novembre de 2016 va entendre que quan un usdefruit gravat amb un dret d'arrendament, que a més consta inscrit, es transmet al nu propietari, no es produeix una perfecta consolidació de l'usdefruit amb la nua propietat, ni es produeix l'extinció de l'arrendament inscrit, sinó que aquest arrendament continua vigent i no pot ser cancel·lat fins que es produeixi el venciment del termini inscrit d'aquest arrendament, o segons l'article 175 del Reglament hipotecari, s'acrediti *la conclusió d'aquest usdefruit per un fet aliè a la voluntat de l'usdefructuari* (fonaments de dret quart i cinquè), tot allò de conformitat amb l'aplicació analògica de l'article 107 de la Llei hipotecària. Aquest supòsit es diferencia de l'extinció per defunció

1 . Veure Butlletí SERC núm. 177, maig-juny 2017, pàgs. 24 a 30.

de l'usufructuari, cas en el qual si s'extingirien (Resolució de 21 de febrer de 2012, fonament de dret cinquè i sisè, citant la Resolució de 22 d'agost de 2011).

En resum, no es pot renunciar parcialment a un dret real d'usdefruit per convertir-lo en dret real d'ús, així com tampoc constituir sobre el dret real d'usdefruit.

Barcelona, 11 de juliol de 2019

I.2.

RESOLUCIÓN JUS/2185/2019, de 25 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por M. L. G. C. y J. M. G-B. M., en nombre y representación de la S. P. G. A. R. B., SA (SAREB) contra la calificación del registrador de la propiedad, titular del Registro de la Propiedad núm. 3 de Granollers, de 1 de abril de 2019, que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de inmuebles en la que se ha pactado una condición resolutoria que no se ajusta a las previsiones del artículo 621-54 del Código civil de Cataluña. DERECHO INTERREGIONAL: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 621-54 DEL LIBRO VI DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA (DOGC 07/08/2019)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=855775&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura pública de compraventa de fincas radicantes en Distritos Hipotecarios ubicados dentro y fuera de Cataluña en la cual se pacta una condición resolutoria en garantía de precio aplazado sujeta a las disposiciones del Código Civil. Entre sus estipulaciones se encuentran la retención de cantidades en concepto de cláusula penal con renuncia expresa de la moderación judicial establecida en el artículo 1154 del Código Civil y la resolución automática por acta de notificación. El registrador de la propiedad suspende la inscripción en virtud de una extensa y fundamentada nota de calificación pues considera aplicable el artículo 621-54 del Libro VI¹. En

1. El artículo 621-54 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, por la que se aprueba el Libro VI del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto; dispone:

1. *El pacto de condición resolutoria establecido para el supuesto de falta de pago de todo o una parte del precio aplazado faculta al vendedor para resolver el contrato y recuperar el inmueble, siempre y cuando haya requerido previamente al comprador mediante un acta notarial que en un plazo de veinte días efectúe el pago, con la advertencia de que, si no lo hace, se resolverá la compraventa.*

2. *Si el pacto de condición resolutoria se ha formalizado en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplican a la resolución los preceptos del presente artículo. El pacto debe prever que, para que se produzca la resolución, la parte impagada del precio aplazado, incluidos, si procede, los intereses pactados, debe superar el 15 % del precio íntegro más los intereses. Se puede establecer que el vendedor retenga las cantidades pagadas por el comprador, con un máximo de la mitad de la cantidad total que haya debido percibir, de acuerdo con el contrato, hasta la fecha de la resolución. Si se han pactado intereses, la escritura debe incorporar un cuadro de amortización y el tipo de interés debe ser fijo, debe devengarse por meses vencidos y no puede ser superior al interés legal en el momento del otorgamiento de la escritura, incrementado en el 50 %. El vendedor no puede reclamar al comprador cantidad alguna por las cuotas futuras y no vencidas.*

3. *El procedimiento notarial de resolución, que se inicia una vez hecho el requerimiento establecido por el apartado 1 sin haber obtenido el pago del precio aplazado y en un acta separada, es el siguiente:*

concreto, las cláusulas de la condición resolutoria estipulada relativas a las cantidades por cuyo impago procedía su ejercicio no se ajustaba al 15 por ciento establecido en el párrafo segundo, el plazo de veinte días desde el requerimiento para poder efectuar el pago por el comprador, en los términos determinados por el apartado primero; las cantidades que podía retener el vendedor, al no respetar el máximo de la mitad que impone también el apartado primero y los relativos al ejercicio de la resolución, por cuanto que solo exigía el acta de notificación y no la de resolución y por no respetar los límites de tutela respecto de terceros fijados no solo por el número tres letra c) del artículo 621-54 sino también la consolidada doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado sobre el desenvolvimiento de la resolución.

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

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

En primer lugar, por lo que respecta al procedimiento, considera que es competente, en contra de lo que alegaba el recurrente, dado que el recurso se fundamenta en la aplicación de un precepto de Derecho Civil catalán. El hecho de que esta se derive de la apreciación de normas de Derecho interregional estatal no conlleva una competencia automática del Estado, pues de lo contrario siempre correspondería a este el examen previo antes de proceder a la resolución de un recurso. Además, estima correcta la apreciación hecha por el registrador respecto de la redacción de la nota en lengua castellana de conformidad con lo establecido por el artículo 17 de la Ley 1/1998, de 7 de enero y que la Dirección General de Derecho resolvió en catalán, si bien la notificación la realizó en castellano. En cuanto al fondo, declara imperativo el régimen jurídico

a) El notario debe solicitar al Registro de la Propiedad un certificado de dominio y cargas de la finca, que debe hacerse constar en una nota marginal. Una vez recibido el certificado, debe notificar al comprador la voluntad del vendedor de resolver el contrato, con efectos desde la fecha de la notificación, así como los titulares de derechos reales inscritos con posterioridad, en el domicilio que haya designado el comprador o que conste en el Registro según el certificado. Si consta expresamente el inmueble como vivienda de la familia, también debe notificarse al cónyuge o conviviente. La notificación debe ser personal. Si no puede notificarse personalmente, debe practicarse de acuerdo con lo establecido por la ley.

b) El comprador, en el plazo de quince días, puede oponerse a la resolución si paga la deuda, alega el pago de lo reclamado o la existencia de otra causa de oposición establecida en el contrato. En estos casos, el notario da por terminada su intervención y por concluido el procedimiento, y queda expedita la vía judicial o arbitral. No puede alegarse el pago si en la escritura de compraventa se convino que los pagos se harían mediante transferencias a la cuenta de provisiones del notario que la autoriza y no consta que los pagos se hayan efectuado.

c) En el supuesto de falta de oposición a la resolución o de oposición limitada a la liquidación practicada por el vendedor, el acta notarial de resolución constituye título para la inscripción del dominio del inmueble a favor del vendedor y para la cancelación de la inscripción de la condición resolutoria ejercida y la de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la compraventa, salvo los relativos a litigios sobre la vigencia o el ejercicio de la propia condición resolutoria.

4. La readquisición por el vendedor conlleva la afección del inmueble, con carácter real, en beneficio del comprador y de los titulares de asientos posteriores, como garantía de la cantidad que, si procede, deba pagarse al comprador. En la reinscripción a favor del vendedor se hace constar esta afección, cuyo importe es la cantidad total que el vendedor ha percibido hasta la fecha de la resolución, según lo determinado por el acta notarial.

5. La afección del inmueble no se produce o se extingue total o parcialmente por las siguientes causas:

a) Consentimiento del comprador y, si procede, de los titulares de derechos posteriores.

b) Resolución judicial o laudo arbitral.

c) Consignación notarial de la cantidad garantizada o aval bancario por su importe.

d) Caducidad, una vez transcurridos ciento ochenta días desde la fecha de la reinscripción a favor del vendedor, salvo que haya una anotación anterior de demanda de oposición a la resolución o a la liquidación.

6. Los asientos registrales deben practicarse de acuerdo con lo dispuesto por la Ley hipotecaria.

impuesto por el artículo 621-54, sin que quepa invocar el principio de libertad civil consagrado en el artículo 111-6 del Libro I, porque el régimen jurídico de la condición resolutoria se considera fuera del ámbito de la ley del contrato, que puede ser elegida por las partes de conformidad con los artículos 10. 5 del Código Civil y 3.1 del Reglamento europeo 593/2018, de 17 de junio.

COMENTARIO.

En materia procedimental, la Dirección General reitera sus pronunciamientos anteriores en relación a su ámbito competencial². Al respecto, se ha de recordar que la Sentencia de Tribunal Constitucional 4/2014, de 16 de enero (fundamento de Derecho tercero) declaró inconstitucionales los *incisos y al menos uno se basa en normas del Derecho catalán o en su infracción*» e *«incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán»* del artículo 3.4 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, en cuanto atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat la competencia para resolver los recursos cuando las cuestiones registrales planteadas exceden del marco estricto del Derecho civil catalán. Pues bien, en este caso la Dirección General de Derecho considera que solo se declaró la inconstitucionalidad en relación a los recursos interpuestos por varios interesados que fueran mixtos, pero no en lo atinente a los recursos mixtos interpuestos por un solo interesado, ya que en relación al artículo 1 no se admitió por el Tribunal Constitucional el recurso de inconstitucionalidad.

Este caso reviste especial complejidad por cuanto que de los inmuebles enajenados (doscientos cincuenta y dos), seis estaban ubicados fuera de Cataluña. En la regulación de otras materias también se plantea este mismo problema. Así, por lo que respecta al Código de Consumo (Ley 22/2010, de 20 de julio), de en aquellos supuestos de constitución de una única hipoteca que recaiga sobre bienes ubicados dentro y fuera de Cataluña, para los que el régimen será distinto como se irá viendo, lo cual puede ocasionar obstáculos en el tráfico jurídico. En efecto, la existencia de fincas radicantes en Distritos hipotecarios fuera de territorio catalán obligaría a que la calificación registral de las hipotecas concertadas por los consumidores sea distinta, sin que exista ningún criterio accesorio para solventar esta necesidad de pactar regímenes jurídicos diferentes, ni por la cuantía de la hipoteca, ni por ubicación del mayor número de fincas hipotecadas, ni por la residencia del hipotecante. Pero a este respecto, la Resolución de 14 de julio de 2017 (fundamentos de Derecho tercero y cuarto) con cita de las Resoluciones de 25 de septiembre de 215; once Resoluciones posteriores de fechas 9 (dos), 10 (dos) y 21 de octubre, 10 (dos) y 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015 y 4 de enero y 9 de marzo de 2016 fundamenta su competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos pues en los supuestos debatidos la materia discutida no versaba sobre Derecho especial catalán, sino sobre la determinación de las consecuencias civiles o contractuales de la aplicación de la normativa sobre protección de los consumidores y de las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo o crédito hipotecario, la calificación registral de tales cláusulas y la regulación de los efectos que la aplicación de tal normativa y la apreciación registral de las mismas tiene sobre su inscripción, lo que es ajeno al Derecho catalán ya que está regulada por disposiciones de ámbito estatal. En el caso de la Resolución objeto de comentario, la aplicación de los artículos 10 y 16 del Código Civil no altera, según la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, su competencia para la resolución del recurso, al ser la cuestión de fondo debatida materia propia de Derecho civil catalán.

Por lo que respecta a la lengua en la que se han de redactar las notas, el fundamento de Derecho 1.3 de la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 18 de

2. Ver comentario de la Resolución JUS/1356/2014, de 12 de junio, Boletín SERC número 171, mayo-junio 2014, págs. 16 a 21.

abril de 2006 señala que esa exigencia deriva del artículo 17 de la Ley de política lingüística, en especial en los puntos 2, 3 y 4, *a pesar de que ninguno haga una referencia específica a las notas de calificación*, pues, añade, *si se deben hacer los asientos en la lengua del documento, expedir las certificaciones en la de la petición y atender al público en la lengua que escoja la ciudadanía, es evidente que las notas de inscripción y de calificación se deben redactar en la lengua de la escritura*.

En cuanto al contenido, el artículo 621-54 del Libro VI se vio afectado por la interposición de un recurso de inconstitucionalidad (número 2557-2017), pero el Pleno del Tribunal Constitucional, por Auto de 3 de octubre de 2017, acordó levantarla. Este artículo regula detalladamente las condiciones de ejercicio de la condición resolutoria y su acceso al Registro.

Algunos aspectos de su contenido reflejan la constante doctrina del Centro Directivo en esta materia, basada en la aplicación de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 y 175 de su Reglamento. Hay que tener en cuenta que, como tiene declarado el Centro Directivo, en Resolución de fecha 15 de noviembre de 2005, siguiendo otras anteriores como la de 22 de enero de 2001, el ejercicio de la condición resolutoria, según doctrina y jurisprudencia mayoritarias es un supuesto de autotutela extrajudicial de derechos y, por tanto, de interpretación restrictiva ex artículo 24 de la Constitución Española. En consecuencia, para que proceda la inscripción de la resolución de la compraventa, ha de constar la consignación de cantidades, se debe aportar el título del vendedor, contar con el consentimiento de titulares de asientos posteriores al mismo y quedar acreditado, en la forma exigida por la normativa y la interpretación del Centro Directivo, el incumplimiento de las prestaciones de la contraparte que motiva la resolución (Resolución 23/9/1996, 6 de abril de 2006). En caso contrario procede acudir a la vía judicial, dado lo limitado del procedimiento registral y el principio de salvaguarda de los asientos registrales (artículos 1.3, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria, Resolución de 20 de diciembre de 1999, 28 de marzo de 2000, 8 de mayo de 2003, 25 de enero 2012, Fundamento de Derecho Segundo y de 4 de marzo de 2014 y 28 de julio de 2016). Para un caso en que existía oposición, exige la declaración judicial la Resolución de 5 de septiembre de 2016. En el mismo sentido se pronuncio el Centro Directivo en Resolución de fecha uno de abril del año 2011 (Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero) y de 6 de julio de 2012 (Fundamento de Derecho Cuarto). En el mismo sentido se expresan el fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 3 de octubre de 2017 y las Resoluciones de fecha 10 y 15 de octubre de 2018. En todo caso, la cláusula penal pactada no puede afectar a los terceros ni afecta a la facultad moderadora del juez impuesta por el artículo 1154 del Código Civil (fundamento de Derecho tercero de la Resolución de 10 de octubre de 2018 antes citada).

En cambio, existen otros aspectos como la cuantía mínima impagada a partir de la cual se puede pactar la condición resolutoria (el 15 por ciento) o los importes que se pueden retornar, así como el procedimiento para ejercitar la resolución extrajudicialmente ante notario, incluyendo la práctica de nota marginal de certificación de dominio y cargas, aunque sin obligación por parte del registrador de efectuar ninguna comunicación o la constancia de la nota marginal de afección a que se refieren los apartados cuatro y cinco del precepto, que tratándose de inmuebles radicanes en Cataluña según esta Resolución, ha de ser respetado.

En resumen, si son varios los inmuebles y radicanes algunos de ellos en Cataluña, se ha de aplicar la normativa especial catalana que regula la condición resolutoria, cuyo régimen es imperativo, al imponer unas garantías que quedan excluida del a *lex contractus*.

Barcelona, 7 de agosto de 2019

I.2.

RESOLUCIÓ JUS/2185/2019, de 25 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per M. L. G. C. i J. M. G-B. M., en nom i representació de la S. P. G. A. R. B., SA (SAREB), contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 3 de Granollers, d'1 d'abril de 2019, que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'immobles en la qual s'ha pactat una condició resolutòria que no s'ajusta a les previsions de l'article 621-54 del Codi civil de Catalunya. DRET INTERREGIONAL: APLICACIÓ DE L'ARTICLE 621-54 DEL LLIBRE VI DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA (DOGC 07/08/2019)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/App.Java/PdfProviderServlet?documentId=855775&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura pública de compravenda de finques situades en districtes hipotecaris ubicats dins i fora de Catalunya en la qual es pacta una condició resolutòria en garantia del preu ajornat subjecta a les disposicions del Codi Civil. Entre les seves estipulacions es troben la retenció de quantitats en concepte de clàusula penal amb la renúncia expressa de la moderació judicial que estableix l'article 1154 del Codi civil i la resolució automàtica mitjançant un acta de notificació. El registrador de la propietat suspèn la inscripció en virtut d'una extensa i fonamentada nota de qualificació ja que considera aplicable l'article 621-54 del llibre VI¹. Concretament, les clàu-

1. Segons l'article 621-54

Pacte de condició resolutòria

1. El pacte de condició resolutòria establert per al supòsit de manca de pagament de tot o una part del preu ajornat faculta el venedor per a resoldre el contracte i recuperar l'immoble, sempre que hagi requerit prèviament al comprador mitjançant una acta notarial que en un termini de vint dies efectui el pagament, amb l'advertència que, si no ho fa, es resoldrà la compravenda.

2. Si el pacte de condició resolutòria s'ha formalitzat en una escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, s'apliquen a la resolució els preceptes d'aquest article. El pacte ha de preveure que, perquè es produeixi la resolució, la part impagada del preu ajornat, inclosos, si escau, els interessos pactats, ha de superar el 15% del preu íntegre més els interessos. Es pot establir que el venedor retengui les quantitats pagades pel comprador, amb un màxim de la meitat de la quantitat total que hagi hagut de percebre, d'acord amb el contracte, fins a la data de la resolució. Si s'han pactat interessos, l'escriptura ha d'incorporar un quadre d'amortització i el tipus d'interès ha d'ésser fix, s'ha de meritjar per mesos vençuts i no pot ésser superior a l'interès legal en el moment de l'atorgament de l'escriptura, incrementat en el 50%. El venedor no pot reclamar al comprador cap quantitat per les quotes futures i no vençudes.

3. El procediment notarial de resolució, que s'inicia una vegada fet el requeriment que estableix l'apartat 1 sense haver obtingut el pagament del preu ajornat i en una acta separada, és el següent:

a) El notari ha de demanar al Registre de la Propietat un certificat de domini i càrregues de la finca, que s'ha de fer constar en una nota marginal. Una vegada rebut el certificat, ha de notificar al comprador la voluntat del venedor de resoldre el contracte, amb els efectes des de la data de la notificació, i també els titulars de drets reals inscrits amb posterioritat, en el domicili que hagi designat el comprador o que consti en el Registre segons el certificat. Si hi consta

sules de la condició resolutòria estipulada relatives a les quantitats per l'impagament procedia el seu exercici no s'ajustava al 15 per cent que estableix el paràgraf segon, el termini de vint dies des del requeriment per a poder efectuar el pagament pel comprador, segons el seu apartat primer; les quantitats que podia retenir el venedor, en no respectar el màxim de la meitat que imposa també l'apartat primer i els relatius a l'exercici de la resolució, ja que només exigia l'acta de notificació i no la de resolució i per no respectar els límits de tutela en relació amb els tercers fixats no només pel paràgraf tres lletra c) de l'article 621-54 sinó també per la consolidada doctrina de la Direcció General de Registres i Notariat sobre el desenvolupament de la resolució.

Els interessats interposen un recurs governatiu contra la qualificació. El registrador manté la qualificació negativa i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

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

En primer lloc, pel que fa al procediment, considera que és competent, en contra del que al·legava el recurrent, atès que el recurs es fonamenta en l'aplicació d'un precepte de Dret Civil català. Encara que depengui de normes de Dret interregional estatal no comporta una competència automàtica de l'Estat, ja que si fos així sempre correspondria a aquest l'examen previ abans de procedir a la resolució d'un recurs. A més, s'estima correcta l'apreciació feta pel registrador respecte de la redacció de la nota en llengua castellana de conformitat amb el que estableix l'article 17 de la Llei 1/1998, de 7 de gener. Però la Direcció General de Dret va resoldre el recurs en català, si bé la notificació la va realitzar en castellà. Pel que fa al fons, declara imperatiu el règim jurídic imposat per l'article 621-54, sense que hi hagi d'invocar el principi de llibertat civil consagrat en l'article 111-6 del llibre I, perquè el règim jurídic de la condició resolutòria es considera fora de l'àmbit de la llei del contracte, que pot ser triada per les parts de conformitat amb els articles 10.5 del Codi civil i 3.1 del Reglament europeu 593/2018, de 17 de juny.

expressament l'immoble com a habitatge de la família, també s'ha de notificar al cònjuge o convivent. La notificació ha d'ésser personal. Si no es pot notificar personalment, s'ha de practicar d'acord amb el que estableix la llei.

b) El comprador, en el termini de quinze dies, es pot oposar a la resolució si paga el deute, al·lega el pagament d'allò reclamat o l'existència d'una altra causa d'oposició establerta en el contracte. En aquests casos, el notari dona per acabada la seva intervenció i per conclòs el procediment, i resta expedita la via judicial o arbitral. No es pot al·legar el pagament si en l'escriptura de compravenda es va convenir que els pagaments es farien per mitjà de transferències al compte de provisions del notari que l'autoritza i no consta que els pagaments s'hagin fet.

c) En el supòsit de manca d'oposició a la resolució o d'oposició limitada a la liquidació practicada pel venedor, l'acta notarial de resolució constitueix títol per a la inscripció del domini de l'immoble a favor del venedor i per a la cancel·lació de la inscripció de la condició resolutòria exercida i la de tots els assentaments de càrregues, gravàmens i drets consignats en el Registre de la Propietat amb posterioritat a la inscripció de la compravenda, llevats dels relatius a litigis sobre la vigència o l'exercici de la mateixa condició resolutòria.

4. La readquisició pel venedor comporta l'afectació de l'immoble, amb caràcter real, en benefici del comprador i dels titulars d'assentaments posteriors, com a garantia de la quantitat que, si escau, s'hagi de pagar al comprador. En la reinscripció a favor del venedor es fa constar aquesta afectació, l'import de la qual és la quantitat total que el venedor ha percebut fins a la data de la resolució, segons el que determina l'acta notarial.

5. L'afectació de l'immoble no té lloc o s'extingeix totalment o parcialment per les causes següents:

a) Consentiment del comprador i, si escau, dels titulars de drets posteriors.

b) Resolució judicial o laude arbitral.

c) Consignació notarial de la quantitat garantida o aval bancari pel seu import.

d) Caducitat, una vegada transcorreguts cent vuitanta dies des de la data de la reinscripció a favor del venedor, llevat que hi hagi una anotació anterior de demanda d'oposició a la resolució o a la liquidació.

6. Els assentaments registrals s'han de practicar d'acord amb el que disposa la Llei hipotecària.

COMENTARI.

En matèria procedimental, la Direcció General reitera els seus pronunciaments anteriors en relació amb la seva competència². Pel que fa a aquesta qüestió, s'ha de recordar que la Sentència de Tribunal Constitucional 4/2014, de 16 de gener (fonament de Dret tercer) va declarar inconstitucionals els incisos *i almenys un es basa en normes del Dret català o en llur infracció i inclosos els que no al·leguin la infracció d'una norma del Dret català* de l'article 3.4 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, pel que fa atribueix a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de la Generalitat la competència per resoldre els recursos quan les qüestions registrals plantejades excedeixen de l'aplicació estrictament del Dret civil català. Doncs bé, en aquest cas la Direcció General de Dret considera que només es va declarar la inconstitucionalitat en relació amb els recursos interposats per diversos interessats que fossin mixtes, però no en allò que fa referència als recursos mixtos interposats per un sol interessat, ja que en relació amb l'article 1 el Tribunal Constitucional no va admetre el recurs d'inconstitucionalitat.

Aquest cas té especial complexitat ja que dels immobles alienats (dos-cents cinquanta-dos), sis estaven ubicats fora de Catalunya. En la regulació d'altres matèries també es planteja aquest mateix problema. Així, pel que fa al Codi de consum (Llei 22/2010, de 20 de juliol), d'en aquells supòsits de constitució d'una única hipoteca que recaigui sobre béns ubicats dins i fora de Catalunya, per als quals el règim serà diferent com s'anirà veient, la qual cosa pot ocasionar obstacles en el tràfic jurídic. En efecte, l'existència de finques que radiquin en Districtes hipotecaris fora de territori català obligaria que la qualificació registral de les hipoteques concertades pels consumidors sigui diferent, sense que hi hagi cap criteri accessori per solucionar aquesta necessitat de pactar règims jurídics diferents, ni per la quantia de la hipoteca, ni per ubicació del major nombre de finques hipotecades, ni per la residència de l'hipotecant. En aquests casos, la Resolució de 14 de juliol de 2017 (fonaments de Dret tercer i quart) amb cita de les Resolucions de 25 de setembre de 2015; 11 Resolucions posteriors de dates 9 (dos), 10 (dos) i 21 d'octubre, 10 (dos) i 17 de novembre i 21 de desembre de 2015 i 4 de gener i 9 de març de 2016 fonamenta la seva competència per a resoldre recursos mixtes, és a dir, basats en qüestions específiques de dret català com, a més, en qüestions de dret comú o altres drets ja que en els supòsits debatuts la matèria discutida no versava sobre dret especial català, sinó sobre la determinació de les conseqüències civils o contractuals de la aplicació de la normativa sobre protecció dels consumidors i de les clàusules abusives dels contractes de préstec o crèdit hipotecari, la qualificació registral d'aquestes clàusules i la regulació dels efectes que l'aplicació d'aquesta normativa i l'apreciació registral de les mateixes té sobre seva inscripció, el que és aliè al Dret català ja que està regulada per disposicions d'àmbit estatal. En el cas de la Resolució objecte de comentari, l'aplicació dels articles 10 i 16 del Codi Civil no altera, segons la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques, la seva competència per a la resolució del recurs, en ser la qüestió de fons debatuda una matèria pròpia de Dret civil català.

Pel que fa a la llengua en què s'han de redactar les notes, el fonament de dret 1.3 de la Resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 18 d'abril de 2006 senyala que aquesta exigència deriva de l'article 17 de la Llei de política lingüística, especialment en els punts 2, 3 i 4, tot i que cap faci una referència específica a les notes de qualificació, doncs, si s'han de fer els assentaments en la llengua del document, expedir les certificacions a la de la petició i atendre al públic en la llengua que esculli la ciutadania, és evident que les notes d'inscripció i de qualificació s'han de redactar en la llengua de l'escriptura.

Pel que fa al contingut, l'article 621-54 del llibre VI es va veure afectat per la interposició d'un recurs d'inconstitucionalitat (nombre 2557-2017), però el Ple del Tribunal Constitucional,

2. Veure comentari de la Resolució JUS/1356/2014, de 12 de juny, Butlletí SERC núm. 171, maig-juny 2014, pàgs.16-21.

per Acte de 3 d'octubre de 2017, va acordar aixecar-la. Aquest article regula detalladament les condicions d'exercici de la condició resolutòria i el seu accés al Registre. Alguns aspectes del seu contingut reflecteixen la constant doctrina del Centre Directiu en aquesta matèria, basada en l'aplicació dels articles 11 de la Llei Hipotecària i 59 i 175 del seu Reglament. Cal tenir en compte que, com ha declarat el Centre Directiu, en Resolució de data 15 de novembre de 2005 i d'altres anteriors com la de 22 de gener de 2001, l'exercici de la condició resolutòria, segons la doctrina i la jurisprudència majoritàries és un supòsit de autotutela extrajudicial de drets i, per tant, d'interpretació restrictiva ex article 24 de la Constitució Espanyola. En conseqüència, perquè es pugui inscriure la resolució ha de constar la consignació de quantitats, cal aportar el títol del venedor, comptar amb el consentiment de titulars de seients posteriors i quedar acreditat, en la forma exigida per la normativa i la interpretació del Centre Directiu, l'incompliment de les prestacions de la contrapart que motiva la resolució (resolució 23/9/1996, 6 d'abril de 2006). En cas contrari procedeix acudir a la via judicial, donat el limitat del procediment registral i el principi de salvaguarda dels assentaments registrals (articles 1.3, 38 i 97 de la Llei hipotecària, Resolució de 20 de desembre de 1999, 28 de març de 2000, 8 maig 2003, 25 de gener 2012, fonament de dret segon i de 4 de març de 2014 i 28 de juliol de 2016). Per a un cas en què existia oposició, exigeix la declaració judicial la Resolució de 5 de setembre de 2016. En el mateix sentit es va pronunciar el Centre Directiu en Resolució de data u d'abril de l'any 2011 (Fonaments de Dret Segon i Tercer) i de 6 de juliol de 2012 (fonament de dret quart). En el mateix sentit s'expressen el fonament de Dret segon de la Resolució de 3 d'octubre de 2017 i les Resolucions de data 10 i 15 d'octubre de 2018. En tot cas, la clàusula penal pactada no pot afectar els tercers ni afecta la facultat moderadora del jutge imposada per l'article 1154 del Codi Civil (fonament de Dret tercer de la Resolució de 10 d'octubre de 2018 abans esmentada).

En canvi, hi ha altres aspectes com ara la quantia mínima impagada a partir de la qual es pot pactar la condició resolutòria (el 15 per cent) o els imports que es poden retornar, així com el procediment per a exercitar la resolució extrajudicialment davant notari, incloent la pràctica de nota marginal de certificació de domini i càrregues, encara que sense obligació per part del registrador de fer cap comunicació o la constància de la nota marginal d'afecció a què es refereixen els apartats quatre i cinc de l'esmentat precepte, que tractant-se d'immobles que radiquin en Catalunya segons aquesta Resolució, ha de ser respectat.

En resum, si n'hi ha molts immobles i alguns d'ells es troba en Catalunya, s'ha d'aplicar la normativa especial catalana que regula la condició resolutòria, tot i que el règim és imperatiu, en imposar unes garanties que queden exclosa de la *lex contractus*.

Barcelona, 7 d'agost de 2019



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 6 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 3 DE JULIO 2019)

Registro de Córdoba n.º 2

HERENCIA: DIFERENCIA ENTRE PARTICIÓN Y CESIÓN DE DERECHO HEREDITARIO

La cuestión que se debate en este expediente depende directamente de la naturaleza que tenga la escritura de herencia del fallecido don T. M. F., de fecha 31 de marzo de 2017. Si se trata de una cesión de derechos hereditarios, entonces hay que recordar la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo por la que el adquirente de un derecho hereditario queda subrogado en los derechos y obligaciones de quienes han transmitido su derecho en la herencia, lo que ha recogido este Centro Directivo en las Resoluciones citadas por el notario autorizante en su informe y alegaciones al escrito de recurso. Si se trata de una escritura de partición de herencia, hay que recordar la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo sobre la necesaria concurrencia de todos los llamados a la sucesión para la conversión de su derecho hereditario abstracto, en un derecho concreto sobre los bienes que integran la masa hereditaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9920.pdf>

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 3 DE JULIO 2019)

Registro de Mazarrón

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: CONTROL REGISTRAL DE SU PROTECCIÓN

Debe tenerse en cuenta que, conforme a lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deber recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, por lo que del mismo modo que esta Dirección General no puede entrar en otros defectos que no hayan sido aducidos en la nota de calificación impugnada, ya que ello produciría indefensión en el recurrente (vid., por todas, Resolución de 14 de diciembre de 2010), únicamente puede tener en cuenta para la resolución del recurso los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación.

La doctrina, basada en la falta de cobertura legal del artículo 35 del Reglamento de Costas, resultó contradicha en cuanto a tal presupuesto por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de octubre de 1996, en la que se resolvió un recurso basado

precisamente en la misma idea de nulidad del citado artículo 35 del Reglamento. Con ello este Centro Directivo ha venido entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y posteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre. Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo y 19 de junio de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

Cuál debe ser el proceder del registrador en los casos en los que las citadas aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, remitida en soporte electrónico por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (cuya fuente u origen no consta en el presente expediente). En tales casos el registrador no podrá proceder conforme a lo previsto en la citada regla segunda del artículo 36 del Reglamento de Costas. a única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección, así como la determinación de si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración. No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquellas fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, Resolución de 23 de abril de 2018), o que se desprendan del propio título inscribible, lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres (artículos 15 de la Ley de Costas y 35 y 36 del Reglamento General de Costas).

Finalmente respecto del hecho de que no haya tenido acceso al Registro el deslinde administrativo aprobado, o que no conste incoación de procedimiento administrativo para su actualización o modificación que haya sido objeto de reflejo registral por medio de anotación preventiva o nota marginal, conviene recordar que, conforme a la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009), el carácter de limitación legal que la cualidad de inalienable del demanio hace oponible dicha limitación al titular registral, de forma que su titularidad no puede oponerse a una titularidad de dominio público, pues éste, como señala la Sentencia citada de 26 de abril de 1986, es «inatacable aunque no figure en el Registro de la Propiedad, puesto que no nace del tráfico jurídico base del Registro, sino de la Ley y es protegible frente a los asientos registrales e incluso frente a la posesión continuada». Este mismo criterio ha sido asumido por este Centro Directivo, que lejos de sostener una falsa antinomia entre la legislación hipotecaria y la legislación relativa al dominio público, ha defendido el carácter del Registro de la Propiedad como instrumento de protección del demanio.

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 3 DE JULIO 2019)

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife***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/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9922.pdf>

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 3 DE JULIO 2019)

Registro de Balmaseda

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/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9923.pdf>

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 4 DE JULIO 2019)

Registro de Cartagena n.º 3

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTOS

Se ha afirmado en numerosas resoluciones (cfr. «Vistos») que partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: — Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3; — El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». — Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso en el título se solicita que se lleve a efecto la rectificación en base al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, aunque, contradictoriamente, también se solicita que se

lleve a efecto la coordinación gráfica con Catastro. Aunque es cierto que la escasa entidad de la diferencia de superficie permitiría acogerse a lo previsto en el artículo 201.3.b), tal y como se solicita en el título, debe aclararse que, toda vez que se encuentra inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, es improcedente cualquier rectificación de superficie que no se realice con previa rectificación de la representación gráfica inscrita. Por otra parte, la coordinación gráfica con el Catastro que expresamente solicita el título sólo puede lograrse en los términos previstos en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca, la cual no contempla el repetido artículo 201.3.b).

De la redacción de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria no puede deducirse, como sostiene la registradora, que una vez inscrita una representación gráfica la misma devenga en inalterable. La posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria) y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria). En este caso, además, se trata de una variación de escasa entidad, sin que queden justificadas en la calificación dudas de identidad de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9968.pdf>

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 4 DE JULIO 2019)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4

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

En primer lugar, hay que recordar que, dentro de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que con ella se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

En el presente caso aunque no con el detalle que sería deseable, resultan identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, toda vez que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio, relativo a un camino que se incardina dentro de la base gráfica cuya inscripción se pretende. En suma, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, y que, por lo tanto, el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9969.pdf>

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 4 DE JULIO 2019)

Registro de Sevilla n.º 3

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DEL OTORGANTE

Se debate en este expediente si es o no inscribible, una escritura de elevación a público de documento privado de arrendamiento en el que se da la circunstancia de que la parte arrendadora no es el titular registral actual. 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). Por ello, la pretensión del recurrente no puede ser acogida, pues la necesidad de tracto sucesivo requiere que la escritura de elevación a público del referido documento privado de arrendamiento sea otorgada por todos los intervinientes, arrendador y arrendatario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9970.pdf>

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 4 DE JULIO 2019)

Registro de Almonte

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 finali-

dad (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/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9971.pdf>

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 4 DE JULIO 2019)

Registro de Lorca n.º 1

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

El objeto de este expediente consiste en determinar si es posible inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria sin aportar para ello, junto al título inscribible, el título previo de adquisición del transmitente, y sin que haya plena coincidencia entre la descripción contenida en la escritura y la contenida en Catastro.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de noviembre de 2015, se planteó la cuestión de si cuando el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige que los otorgantes del título público traslativo «acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho

otorgamiento también mediante título público», ese complemento circunstancial «mediante título público» se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir; concluyendo que se refiere al verbo acreditar; por lo que admitió como título público previo, no solo los títulos traslativos, sino también las sentencias declarativas del dominio en las que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, y las actas de notoriedad tramitadas de conformidad con el artículo 209 del Reglamento Notarial. Pero en todo caso, esta Dirección considera esencial la presentación del título público previo en el Registro.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la legislación aplicable impone con independencia del medio inmatriculador utilizado, la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título inmatriculador. En este sentido se pronuncia el artículo 205 de la Ley Hipotecaria antes citado. Aquí el legislador, al emplear la expresión «en todo caso» en lugar de la de «a su juicio», ya no otorga al registrador el mismo margen de apreciación, ni la misma flexibilidad en la apreciación de la identidad que en el otro caso analizado. Por tanto, si se pretende inmatricular, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9972.pdf>

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

Registro de Torrent n.º 2

ANOTACIÓN DE EMBARGO: VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA

Se debate en el presente recurso si puede practicarse una anotación de embargo sobre una finca que aparece inscrita a favor del demandado con carácter privativo por haberla adquirido por herencia en estado de soltero. Del mandamiento calificado resulta que ahora dicho titular registral está casado. Asimismo, consta en el historial registral de la finca que su titular constituyó una hipoteca en cuya inscripción consta lo siguiente: «En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, la parte hipotecante manifiesta que la finca de este número, objeto de hipoteca, tiene el carácter de vivienda habitual».

Este Centro Directivo ha manifestado que el registrador sólo puede rechazar la anotación del embargo en aplicación del art. 144.5 RH cuando del Registro resultare el carácter de vivienda habitual del bien embargado y no se acreditare que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello. Mas si tal carácter no resultare del Registro, no compete al registrador la defensa de los intereses que pudieran estar menoscabados en el procedimiento seguido (véanse las Resoluciones citadas en los «Vistos»).

De lo antes expuesto solo se puede concluir que en el Registro consta que la finca embargada fue la vivienda habitual de su titular registral mientras estaba soltero, pero en ningún caso consta

que se trate de la vivienda que este haya fijado de común acuerdo con su cónyuge como vivienda familiar, que es a la que alude el artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, no cabe basar la suspensión de la anotación del embargo ordenada en un presunto carácter familiar de la vivienda, y no constando este, habrá que considerar que es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de la vivienda y si ha de llevarse a cabo con o sin notificación al cónyuge del deudor titular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10145.pdf>

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

Registro de Zafra

OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA SOBRE LA QUE SE DECLARA LA OBRA

BASE GRÁFICA: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

La cuestión de la previa georreferenciación de la finca en la que se ubica una construcción ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora. 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.

Cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o, aún más, 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, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019.

Sin embargo, en el caso de este expediente la nota de calificación únicamente afirma que es precisa la constatación de un exceso de cabida y que ésta no puede llevarse a efecto en base al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria al superar el 10% de la inscrita, añadiendo que debe procederse conforme a lo previsto o bien en el artículo 199 o bien en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria. Este argumento no puede mantenerse, en primer lugar, porque no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de las nuevas construcciones (nave almacén y nave cochera) respecto de la finca en la que se ubica.

La inscripción de la representación gráfica catastral debe entenderse solicitada en el título considerando que la descripción de la finca se ajusta a tal representación gráfica catastral que se incorpora al mismo, constando además de forma expresa que «la descripción que contiene la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble, y por ello también su conformidad a la descripción de la finca contenida en la presente». Así el punto segundo letra a de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015 afirmó que «se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10147.pdf>

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 9 DE JUNIO DE 2019)

Registro de Oviedo n.º 5

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTOS

Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: 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 tales actuaciones, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público. En el concreto caso de este expediente la representación gráfica alternativa propuesta invade parcialmente ambos viarios, resultando ser uno de ellos la N(...), poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores; y ello pese a la ausencia de respuesta por parte del Ayuntamiento a la vista de la comunicación practicada, pues la invasión demanial es evidente, tratándose de la carretera (...) y resultar la misma del análisis de la cartografía catastral y de la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas, debiéndose, en consecuencia, confirmar la calificación en cuanto a los dos primeros defectos señalados en la nota de calificación.

Se ha afirmado en numerosas resoluciones (cfr. «Vistos») que partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: – Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero

sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3; – El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». – Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

Las sucesivas modificaciones operadas en la cartografía catastral (producidas en el año 2011, 2016 y 2019) apoyan la duda de la registradora, pudiéndose encubrir con la inscripción de la representación gráfica solicitada el intento de aplicar el folio de la finca registral a una superficie colindante a la originaria finca registral, siendo el cauce apropiado para ello la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente, como ha quedado expuesto en el anterior fundamento. En consecuencia, en este punto, el recurso también debe ser desestimado.

Debe recordarse que no pueden ser tenidos en cuenta documentos no presentados al registrador en el momento de calificación de los títulos sujetos a inscripción (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10148.pdf>

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

Registro de Salamanca n.º 3

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

Debe determinarse si el préstamo hipotecario objeto del recurso se encuentra o no sujeto a la legislación sobre protección de los consumidores y en qué medida. Para ello debe tenerse en cuenta que en este supuesto concurren las siguientes circunstancias: a) el prestamista es una entidad financiera; b) los prestatarios e hipotecantes son dos personas físicas que manifiestan se decidan a una actividad empresarial agrícola; c) el destino del préstamo es «cancelar préstamos varios y adquirir maquinaria necesaria para el ejercicio de actividad industrial»; d) la avalista es una persona física: la hija de los prestatarios que no se indica tenga una relación funcional con la empresa o industria de éstos; y e) la finca hipotecada es una vivienda que se manifiesta expresamente que no constituye la vivienda habitual de los prestatarios, aunque en la comparecencia se indica que es su domicilio. Además, concurren las circunstancias de que la Ficha de Información Personalizada (FIPER) ha sido suscrita tanto por los prestatarios como por el avalista, todos los cuales también han redactado la expresión manuscrita acerca de su conocimiento sobre la exis-

tencia de cláusula suelo a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.

En el presente supuesto los prestatarios-hipotecantes, que son cónyuges, manifiestan que el destino del préstamo es «cancelar préstamos varios y adquirir una cabeza tractora para el ejercicio de actividad empresarial» de los prestatarios, sin precisar si esos préstamos pertenecían a ámbito privado o empresarial; y no determinan expresamente cuál de ellos es el empresario, sino que se hace referencia únicamente a la parte prestataria, por lo que debe entenderse que ambos se decidan a la actividad empresarial de transporte de mercancías (agrícola según la registradora calificante).

Debe señalarse, en primer lugar, que, en el ámbito del ejercicio del comercio por persona casada y la consideración de consumidor del cónyuge no comerciante, el Tribunal Supremo en su Sentencia número 594/2017, de 7 de noviembre, considera, en su supuesto semejante, que la esposa (o, en su caso, el esposo), también prestataria, si bien no actuó en el marco de su propia actividad empresarial, sí tenía una vinculación funcional con dicha actividad. En cuanto al supuesto de contratos mixtos o de doble finalidad –privada y empresarial–, la regla imperante en materia de protección de consumidores no es la de aplicación automática de esta normativa especial en caso de concurrencia de una finalidad personal, sino la de aplicación de la normativa correspondiente al objeto predominante del contrato.

Las Directivas 2011/83, sobre los derechos de los consumidores, y 2014/17, sobre contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, en sus considerandos 17 y 12 respectivamente señalan que: «No obstante, en el caso de los contratos con doble finalidad, si el contrato se celebra con un objeto en parte relacionado y en parte no relacionado con la actividad comercial de la persona y el objeto comercial es tan limitado que no predomina en el contexto general del contrato, dicha persona deberá ser considerada como consumidor». Esta misma criterio ha sido recogida por la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de abril de 2017.

En el supuesto que nos ocupa, es cierto de la escritura de préstamo hipotecario no resulta cuál es el destino predominante del préstamo, al no señalarse la cuantía aplicable a cada finalidad, y que el Tribunal Supremo ha establecido en la Sentencia dictada que la carga de la prueba corresponde al predisponente, presumiéndose, en caso contrario, una presunción de finalidad personal o lo que es lo mismo que a falta de prueba el contratante deberá ser considerado consumidor. Ahora bien, el documento manuscrito firmado por los prestatarios (documento 6) y presentado junto con el escrito de recurso, en el que manifiestan expresamente que los préstamos que se pretenden cancelar son propios de su actividad empresarial (compra de camión, de plataforma de camión y de circulante para el negocio), podría constituir suficiente prueba de que la finalidad del préstamo, en realidad, no es mixta sino exclusivamente profesional.

Por último, respecto a la situación que excluye las actividades agrícolas del ámbito mercantil, debe señalarse que el hecho cierto de que los agricultores y ganaderos no estén sometidos al Derecho Mercantil, no impide su calificación como empresarios en los términos de la legislación sobre consumo y, en este sentido, la redacción dada al artículo 3 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios por la Ley 3/2014, según la cual son consumidores «las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión», llevan claramente a considerar como «no consumidor» a aquella persona física o jurídica, que adquiere maquinaria agrícola para integrarla en los usos propios de la actividad concreta de que se trate.

De todo lo expuesto se infiere que en el presente supuesto los prestatarios personas físicas tienen la condición de consumidores, dado que con la documentación aportada en ese momento de realizar la calificación recurrida, no resultó acreditado que el préstamo tuviere por finalidad

exclusiva o predominante una inversión destinada a la actividad empresarial propia de los prestatarios.

Pero el ámbito de aplicación de la normativa de protección de consumidores no se limita a las personas deudoras principales del crédito, verdaderos beneficiarios del mismo, ni atiende solamente al destino o finalidad por la que el mismo se concede, sino que su aplicabilidad se extiende a aquellos supuestos en que interviene un fiador, avalista o garante en general que, siendo consumidor, procede a garantizar un préstamo o crédito concedido a un no consumidor. Es decir, constatada la existencia de dos relaciones jurídicas distintas, una principal y otra accesoria, las mismas deben ser contempladas de manera autónoma, sin que la accesoria (garantía) per se asuma la naturaleza que tuviere la principal (préstamo). Es por ello que, en la actualidad en el Derecho español, como ya ha declarado el Tribunal Supremo –Sala Civil– en su Sentencia número 1901/2018, de 17 de mayo, siguiendo camino marcado por numerosas Audiencias Provinciales, se entiende que cuando el fiador actúa con fines de derecho privado, incluso aunque reúna la condición de pariente próximo de los administradores o socios de la mercantil, sí se le reconoce la condición de «consumidor» y toda la protección derivada de la misma.

El Tribunal Europeo no establece que las cláusulas de garantía o fianza prestadas por estas personas en operaciones de préstamo con sociedades mercantiles sean nulas. El aval prestado no es nulo per se, sino que será el juez nacional, quien deberá valorar en cada caso, y con las pruebas existentes, si efectivamente la cláusula de garantía en sí misma es nula (si se ha obviado totalmente la legislación de consumo), o bien solo determinadas cláusulas del propio contrato de garantía, o eventualmente también del contrato de préstamo, son inaplicables al consumidor garante.

En el ámbito estrictamente hipotecario es destacar la doctrina sentada por esta Dirección General, referida al ámbito de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y la Orden EHA 2889/2011 de transparencia y protección de clientes de servicios bancarios, de hacer extensiva la protección que al consumidor prestatario dispensan tales normas (persona física que grava una vivienda de su propiedad), también al hipotecante no deudor persona física que grava una vivienda de su propiedad en garantía de una deuda ajena, aunque el deudor fuera una entidad mercantil y el préstamo fuera destinado a su actividad mercantil, comercial o profesional.

Como regla general, se estima que si nos encontramos antes dos relaciones jurídicas distintas y autónomas y si la determinación de la aplicación de las normas uniformes sobre cláusulas abusivas debe apreciarse, como se ha explicado anteriormente, en atención a la calidad con la que los intervinientes actúan en el contrato de garantía (se encuentre éste incorporado al contrato de préstamo o se pacte posteriormente), el control de abusividad o de contenido del mismo debe circunscribirse a sus concretas cláusulas, pero no extenderse a las cláusulas específicas del contrato principal de préstamo garantizado.

No obstante, aun cuando la aplicación de la legislación de consumo al contrato de fianza no provoca efectos sobre la cláusula de los intereses de demora en la relación jurídica bilateral entre el prestamista y el prestatario en los términos indicados, sin embargo, dado que esta última, conforme a lo antes razonado, queda igualmente sujeta a la referida legislación de consumo por tratarse de un préstamo de finalidad mixta en la que no se ha acreditado oportunamente en el trámite de la calificación su finalidad predominante profesional o empresarial, procede confirmar el defecto relativo a la nulidad por abusividad de la cláusula de los intereses de demora en los términos más arriba señalados.

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO 2019 (BOE 9 DE JULIO 2019)

Registro de San Javier n.º 2

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

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».

En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas Resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del

tipo de subasta», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente. Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10151.pdf>

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE 9 DE JULIO DE 2019)

Registro de Hoyos

PROCEDIMIENTO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS

Es tradicional la doctrina de este Centro Directivo sobre el carácter excepcional del expediente de dominio como medio para lograr la reanudación del tracto. En relación con lo anterior, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos.

Armonizando adecuadamente el contenido de los diferentes apartados del art. 208, debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada.

La correcta identificación del promotor del expediente y su reflejo en las notificaciones que se efectúen en el seno del procedimiento, es fundamental no solo para determinar su idoneidad para conseguir la inscripción a su favor acreditando ser titular actual de la finca cuyo tracto se pretende reanudar, sino también para que los posibles terceros conozcan quien es la persona que alega un derecho que puede afectar o los que ellos ostenten sobre aquella y puedan efectuar las oportunas alegaciones. De ahí que el registrador deba, como se ha dicho anteriormente, calificar de forma rigurosa que se ha cumplido con la exigencia legal relativa a la correcta inserción literal en las notificaciones de los datos que permitan identificar al promotor.

En cuanto al segundo defecto, señala el registrador que no se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas, siendo ello calificable por el registrador, para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 203.1.5.a de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, siendo esto cierto, en el acta calificada el notario señala quienes son los destinatarios de las notificaciones, el concepto en que han sido notificados y las incidencias de las mismas recogidas en sendas diligencias a las que se unen los acuses de recibo y se insertan los edictos publicados. También consta en el acta presentada la manifestación expresa del notario referida a que se han efectuado las notificaciones por remisión de los pertinentes oficios comprensivos de los extremos determinados en el artículo 203.1, norma quinta, de la Ley Hipotecaria, por remisión del artículo 208, enumerando a continuación nuevamente a todos los notificados. Por lo tanto, se

considera suficientemente acreditado el contenido de las preceptivas notificaciones. En consecuencia, este defecto debe decaer.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10152.pdf>

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

Registro de La Bañeza

SUSTITUCIÓN VULGAR: FORMA DE ACREDITAR QUIENES SON LOS SUSTITUTOS

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN

Respecto de este primer defecto, nos encontramos, al igual que en el expediente que motivó la Resolución de este Centro Directivo de 2 de febrero de 2012, ante un supuesto en el que, tratándose de un llamamiento de varios herederos, uno de los llamados ha premuerto y en su lugar entran, por derecho de sustitución vulgar, descendientes suyos no designados nominativamente, acreditándose tanto este fallecimiento previo al del causante mediante certificado de defunción, como el nacimiento de los hijos del sustituto mediante los certificados de nacimiento correspondientes. Lo anterior ha de ponerse en relación con el hecho de que la escritura pública de entrega de legado objeto del presente expediente se dicta en cumplimiento tanto de sentencia firme como de auto por el que acuerda tener por emitida la declaración de voluntad de los obligados a la entrega del legado, hallándose, además, ambos documentos judiciales insertos en la propia escritura de entrega de legado.

Siendo múltiple la forma de acreditar quiénes son los sustitutos vulgares por consagrar el artículo 82 del Reglamento Hipotecario un sistema abierto al establecer que «cuando no estuvieren designados nominativamente los sustitutos podrán determinarse por acta de notoriedad», y constando, en sede judicial, el fallecimiento de la heredera premuerta mediante el certificado de defunción, y la identificación sus hijos mediante sus certificados de nacimiento, no puede ser estimada la exigencia de que deba acreditarse nuevamente dicha inexistencia de otros descendientes ante el registrador.

Por el contrario, el segundo de los defectos, relativo a la falta de acreditación del transcurso de los plazos para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción, ha de ser confirmado, como así lo imponen los artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A este respecto, no puede tenerse en cuenta la documentación aportada posteriormente por la recurrente que, a su juicio acredita este extremo, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10153.pdf>

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

Registro de Caspe

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

En el presente expediente no nos encontramos ante una rectificación registral de un dato erróneo, sino ante la constancia registral de una reducción de cabida como consecuencia de una cesión gratuita para viales que posteriormente, manifiesta el recurrente, no se ha llegado a practicar. Se trata, por tanto, como expresamente manifiesta el recurrente, de la constancia registral de la reversión de «la cesión a su original propietario (sus herederos)» que en ningún caso podrá practicarse por cualquiera de los expedientes previstos en nuestra legislación hipotecaria para la constancia registral de los excesos o defectos de cabida.

Esta Dirección General ha declarado de forma reiterada y constante que es principio básico del sistema registral español que la modificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10154.pdf>

II.A.18. RESOLUCIÓN DE DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6

CANCELACIÓN DE HIPOTECA: TÍTULO FORMAL

En el presente caso se presenta un mandamiento judicial librado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, por el que se traslada el decreto que acuerda la terminación del proceso por haberse satisfecho las pretensiones del actor fuera de dicho procedimiento, ordenando la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación y la propia inscripción de hipoteca. De acuerdo con lo expuesto no es admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca.

En el caso objeto de este expediente, la causa que se aduce como sustento de la cancelación es que se han satisfecho extraprocesalmente las pretensiones del actor. No se aclara si en efecto se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, o solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta la fecha de inicio del procedimiento. Solo el pago íntegro de todas las cantidades cubiertas por la cifra de responsabilidad hipotecaria, o la condonación expresa del acreedor respecto de lo no pagado, que resulten de la declaración de voluntad de dicho acreedor manifestada en documento público o reconocida por sentencia dictada en un procedimiento seguido contra él, pueden ser causa suficiente de la cancelación total de la hipoteca que ordena el mandamiento calificado. Y esta circunstancia no resulta con la suficiente claridad de dicho mandamiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10517.pdf>

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Zafra

OBRA NUEVA: FORMATO DEL LIBRO DEL EDIFICIO

OBRA NUEVA: COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

En cuanto a la exigibilidad de que el libro del edificio conste en un único fichero informático, deben estimarse las alegaciones del notario recurrente, pues no existe disposición legal alguna que imponga esta exigencia formal. El libro del edificio es una documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas. Por tanto, del propio precepto regulador del libro del edificio se deduce que el mismo no es un único documento, sino la suma de varios, lo que justifica de modo evidente la posibilidad de que figure en varios ficheros informáticos, debiendo revocarse el defecto señalado.

En cuanto a la autenticación del libro del edificio a la que se refiere la registradora en su calificación, con base en la citada disposición adicional segunda de la Resolución Conjunta, la misma se refiere a que puede realizarse mediante firma electrónica o «por otro medio fehaciente». La exigencia contenida en esta disposición no debe interpretarse de modo que se considere impuesta una exigencia de titulación pública para el depósito de un conjunto de documentación que es de índole eminentemente privada y que, además, no es elaborada por el promotor a quien la citada disposición exige la autenticación. Por ello tal expresión debe interpretarse en el sentido de que es el promotor, a quien, conforme al artículo 7 de la Ley de Ordenación de la edificación se le ha entregado el libro y corresponde su custodia, el que debe presentarlo para su depósito en el Registro de la Propiedad, bastando para ello que se encuentre suscrito con firma electrónica o por otro medio fehaciente, que bien puede ser, por ejemplo, una instancia al tiempo de entregar el libro con firma legitimada notarialmente o firmada o ratificada ante el registrador.

Desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10518.pdf>

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2019 (BOE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Enguera

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD Y NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN

Como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 8 de julio de 2013, 27 de enero de 2014, 27 de octubre de 2015 y 21 de mayo y 5 de junio de 2018), la nota

marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquel que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho.

Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria. El párrafo 2º del 688.2 LEC deja pues abierta la posibilidad de cancelación de la hipoteca por caducidad (causa distinta a la ejecución) una vez se haya procedido a la cancelación de la nota marginal por mandamiento judicial. La hipoteca que se comenzó a ejecutar –según refleja la nota de expedición de la correspondiente certificación de cargas– debe ser cancelada por transcurso del tiempo si han transcurrido los plazos que señala el mencionado párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, contado desde la fecha en que dicha nota se extendió (Resolución de 4 de junio de 2005).

Si la nota marginal se expide después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca. En caso contrario, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10519.pdf>

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Altea

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.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En el caso de este recurso, se encuentra justificada la negativa del registrador a inscribir la representación gráfica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10521.pdf>

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Madrid n.º 29

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICADO DEL TÉCNICO

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. El momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe. Aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

Respecto del al fondo del asunto del recurso, se debate sobre la interpretación que debe darse a la afirmación contenida en la certificación expedida por el arquitecto, quien, para acreditar la antigüedad de la obra, declara que «se estima que la finalización de las obras es de 1990». Los certificados de antigüedad, en concreto, son aquellos en los que se hace constar la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate. Es cierto que toda declaración contenida en un certificado debe realizarse de forma que no ofrezca duda alguna en cuanto al hecho o dato cuya acreditación se pretende, que en este caso es la antigüedad de la obra que se declara. No obstante, tales dudas no concurren en este supuesto. La utilización del verbo «estimar» no implica en modo alguno que la afirmación que siga no se haga con plena rotundidad, certeza y carácter definitivo. En segundo lugar, la antigüedad atribuida al inmueble por el técnico, que es del año 1990, aun admitiendo que pudiera ser una estimación más o menos aproximada, excede, con mucho, del plazo previsto por la legislación del Suelo de Madrid para la prescripción de las infracciones urbanísticas.

Por último, no debe olvidarse que tanto el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, como el artículo 52, apartados a) y b) del Real Decreto 1093/1997, permiten que la acreditación

del transcurso de los plazos de prescripción correspondientes para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de la obra cuya declaración se pretende se realice, entre otros medios, mediante certificación del Catastro en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. En el caso del presente recurso, si bien dicha certificación no es incorporada al título, lo cierto es que la misma pudo haber sido obtenida y, por ende, tenida en cuenta por el registrador en su labor calificadora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10522.pdf>

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Oviedo n.º 1

PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: NOTIFICACIÓN EN CASO DE COLINDANCIA CON FINCAS EN INVESTIGACIÓN

La regla quinta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria exige, por tanto, que el Notario incluya entre los destinatarios de las notificaciones que han de realizarse en el seno del expediente de rectificación de la descripción de las fincas registrales a «la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado», derivándose en el supuesto de hecho del presente expediente dicha posible afectación, a juicio de la Registradora, de la circunstancia de que entre las parcelas colindantes con dichas fincas se encuentran dos parcelas catastrales que, según las respectivas certificaciones catastrales aportadas, se encuentran «en investigación».

Los denominados procedimientos administrativos de investigación de bienes y derechos se encuentran regulados en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en concreto en la sección segunda del capítulo V. Esta previsión genérica de atribución de la facultad de investigar la titularidad de los bienes y derechos requiere que ya en el momento de la adopción del acuerdo de incoación del procedimiento se cumplan los dos requisitos sustantivos que impone la norma: la ausencia de título cierto de atribución de dicha titularidad, y la concurrencia de elementos que indiciariamente permitan presumir «prima facie» la titularidad pública de los mismos.

En este caso no consignado entre los datos incluidos en la comunicación efectuada a la Gerencia Territorial del Catastro de Oviedo, en cumplimiento del deber de notificación prevista en la regla quinta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, que dicha comunicación se dirigía, a través de dicha Gerencia, para ante la Dirección General del Patrimonio del Estado, por lo que la calificación debe confirmarse, al no quedar garantizado que la comunicación dirigida a la referida Gerencia implique que la notificación haya podido llegar al efectivo conocimiento del órgano competente para recibirla de la Administración General del Estado. En procedimientos que conllevan la rectificación descriptiva de fincas como el que es objeto del presente recurso, reviste una especial importancia que resulte acreditada la intervención prevista en el mismo de la Administración, a través de la notificación contemplada en la Ley que le permita el efectivo conocimiento de dicho procedimiento y, en su caso, formular las oportunas alegaciones cuando la tutela del dominio público así lo requiera.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10523.pdf>

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Madrid n.º 40***DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR: CONSTITUIDO SOBRE PARTES DE LA FINCA***

El derecho de uso supone la atribución, de la facultad de ocupar la vivienda que ha sido domicilio familiar, al cónyuge en cuya compañía quedan los hijos o con un interés más necesitado de protección. Como recuerda la Resolución de 19 de enero de 2016 es precisamente la posibilidad de habitar la vivienda el fundamento último de este derecho de uso.

Por eso tiene razón el registrador cuando señala que no cabe la posibilidad de inscribir el derecho de uso sobre la vivienda familiar fijado en el convenio regulador de los efectos del divorcio cuando la finca sobre la que se establece el derecho está inscrita a nombre de persona distinta de los cónyuges, que no ha sido parte en el procedimiento judicial de divorcio. La exigencia de tracto sucesivo para la inscripción del derecho de uso, ha sido sostenida por este Centro Directivo al igual que por el Tribunal Supremo. Tampoco es inscribible si la mitad de la vivienda pertenece al cónyuge atributario del derecho de uso y la otra mitad a un tercero. En definitiva, no cabe que los derechos de uso ni el derecho de habitación recaigan sobre cuotas indivisas, por cuanto al serle consustancial la facultad de ocupar (físicamente) a su titular en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, no es posible que recaiga sobre porciones indivisas de la casa. Esta es una diferencia sustancial con el derecho real de usufructo. Esto no es incompatible con que se admitan derechos de uso, aunque existan derechos de usufructo o de uso anteriores sobre la finca.

Como ha señalado este Centro Directivo (véase Resolución de 11 de enero de 2018) el principio de especialidad exige que pueda identificarse la finca sobre la que recae el derecho de uso. Se trata de poder identificar la finca registral sobre la que recae el derecho objeto de inscripción. En el caso objeto de este recurso está claramente identificada la finca afectada por el derecho de uso, de manera que la determinación de la ubicación del domicilio familiar en la planta baja del inmueble que consta de tres plantas permite la práctica de la inscripción con esa especificación, ya que como se ha dicho son admisibles derechos de uso o usufructo o habitación sobre parte de finca sin necesidad de segregación. Ahora bien, como se ha tratado al analizar el defecto anterior, siempre será necesario que consienta en escritura pública el otro cotitular del inmueble no afectados por el procedimiento de divorcio y que no han sido parte en él, o bien que se dilucide esta cuestión en procedimiento judicial en el que, respetando el principio de tutela judicial efectiva, haya sido demandado (artículos 20 y 41 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10524.pdf>

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Palma de Mallorca n.º 9***SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE***

Efectivamente si 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 (vid. Resoluciones de 21 de mayo de 2015 y 12 de mayo de 2016) debe reiterarse que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complemente, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

Sin embargo, en el presente expediente el supuesto fáctico es diferente ya que la sentencia declarada en rebeldía condena a la elevación a público de un documento privado, siendo posteriormente suplida la declaración de voluntad de la parte vendedora por el órgano judicial. Tal cuestión ha quedado también resuelta por esta Dirección General en Resolución de 27 de noviembre de 2012 al entender que «como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 17 de marzo de 2001), el título inscribible no es una resolución judicial, sino la escritura que documenta un negocio jurídico; y, si bien es cierto que la legitimación de uno de los otorgantes —el Juez— deriva de la resolución judicial que se ejecuta, no lo es menos que de la propia actuación de éste al verificar el otorgamiento cuestionado debe inferirse el cumplimiento de las exigencias de firmeza que presupongan la ejecución de tal resolución.

La exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. En el presente expediente queda suficientemente acreditado que la hija de los transmitentes ha sido parte del procedimiento, emplazada en el mismo y le ha sido notificada la sentencia condenatoria, apreciando el Juez competente la suficiente legitimación pasiva. Por todo ello el defecto debe ser revocado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10525.pdf>

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Eivissa n.º 2

OBRA NUEVA: CADUCIDAD Y TRANSMISIÓN DE LA LICENCIA

Por lo que se refiere a la primera cuestión, la vigencia de la licencia de obras concedida, ya que ésta establecía como fecha máxima de inicio de las obras el día 11 de enero de 2002 y como fecha máxima de finalización el día 11 de enero de 2004, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de 21 de diciembre de 2000 resume la doctrina jurisprudencial del citado Tribunal: «1.º La caducidad no opera automáticamente sino que

exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. 2.º La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir. 3.º Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan. 4.º Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido».

Conforme a la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de las Islas Baleares, no tiene lugar la caducidad automática de la licencia por el mero transcurso del plazo previsto en la misma, sino que es necesario un previo expediente que así lo declare, con audiencia al interesado (sentencia de 20 de marzo de 2019 del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, Sala de lo Contencioso). Además, en el concreto caso de este expediente consta además un certificado expedido por la señora Secretaria del Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia, protocolizado en la escritura de subsanación autorizada por la notario de dicho municipio doña Berta Gollonet Delgado el día 7 de febrero de 2019, número 125 de protocolo, en el que se transcribe un informe de la arquitecta técnica municipal, elaborado precisamente para subsanar los defectos señalados por el registrador, del que resulta que no consta en el Ayuntamiento que se haya incoado expediente de caducidad de la licencia de obras en que se ampara la declaración de obra contenida en la escritura.

La licencia urbanística de obras tiene carácter real, pues su objeto es controlar que la obra que se pretende realizar se ajusta a la legalidad, con independencia de la persona del solicitante. La consecuencia de ello es que las licencias se pueden transmitir, salvo que el número de las otorgables fuere limitado, si bien el antiguo y el nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular. En cualquier caso, la consecuencia de la falta de comunicación será la responsabilidad conjunta de transmitente y adquirente de la licencia frente a la Administración de las consecuencias que se puedan producir, pero no es un impedimento para ejercitar dicha licencia. Así lo ha establecido el Tribunal Supremo en Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Cuarta, de 24 de mayo de 2000.

La procedente calificación registral de la virtualidad de la concreta licencia concedida como título administrativo habilitante resulta directamente del tenor del artículo 28.1 de la Ley de Suelo estatal, pues de acuerdo con el precepto, el registrador deberá verificar, dentro del marco que permite el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, que la autorización presentada cumple los requisitos que debe revestir todo acto administrativo para poder legitimar la pretendida actuación edificatoria, sin que pueda revisar el fondo de la resolución, esto es, su procedencia o no, de acuerdo a su presunción de validez, siempre que obedezca a los requisitos básicos de competencia, forma y procedimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10526.pdf>

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Carmona

HIPOTECA: CÁLCULO DE LOS INTERESES ORDINARIOS SOBRE LA BASE DEL AÑO COMERCIAL DE 360 DÍAS

En cuanto a la posibilidad de practicar la inscripción de la hipoteca con exclusión de la estipulación objeto de denegación registral, debe señalarse que la fórmula para la determinación de los intereses ordinarios forma parte inescindible de la contraprestación que ha de recibir el prestamista, ya que dicho interés constituye el precio de dinero prestado y, por tanto, al constituir también un elemento esencial para la determinación de uno de los conceptos garantizados con la hipoteca, no procede la inscripción parcial si simultáneamente no se solicita la exclusión de la inscripción de la responsabilidad hipotecaria correspondiente a ese concreto concepto, circunstancia que no figura en la instancia sobre inscripción parcial presentada y que obra en el expediente.

El que la fórmula utilizada para el cálculo de los intereses ordinarios se establezca sobre la base del año comercial de 360 días en el denominador, en vez del año natural de 365 días, procede recordar que la Resolución de 7 de abril de 2016 manifestó que, en principio, al constituir el interés ordinario o remuneratorio un elemento esencial del contrato de préstamo hipotecario oneroso, ya que determina la cuantía de la contraprestación del préstamo que es el objeto principal del contrato de préstamo oneroso, queda al margen tanto de la calificación registral como de la ponderación judicial (artículo 4.2. Directiva 93/13), y dentro de ese ámbito debe considerarse incluida, en principio, la fórmula para su cálculo por cuanto es una de las estipulaciones mediante las cuales se define ese objeto principal del contrato.

Excluida, en consecuencia, la calificación registral sobre la abusividad de la cuantía de un determinado interés remuneratorio por ser definitorio del objeto principal del contrato, lo que sí procede es examinar si en el supuesto objeto del recurso se ha cumplido con el doble filtro de información y transparencia. Respecto del filtro de incorporación, la respuesta debe ser afirmativa por cuanto se incorporan a la escritura de constitución de hipoteca la ficha de información personalizada, con efectos de oferta vinculante, que es el requisito que impone en esta materia la Orden EHA 2889/2011. Y, en cuanto al filtro de transparencia material, se aporta también, como prueba de la información precontractual adicional suministrada, un documento de información personalizada complementaria (DIPERC) firmado por los prestatarios, en que se informa expresamente acerca de la fórmula de cálculo del interés ordinario. En cuanto al cálculo de la Tasa Anual Equivalente se ha cumplido con la normativa vigente en su momento.

En supuesto objeto de esta resolución, la fórmula de cálculo aplicada utiliza en el numerador y en el denominador periodos de duración uniformes; y, además, en la información precontractual, como se ha señalado en un considerando anterior, consta de manera clara la fórmula que se debe emplear para el cálculo de intereses, detallando de manera explícita la base que se ha de utilizar para su cálculo; por lo que debe considerarse que la cláusula recogida en el contrato es transparente y ajustada a la legalidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10528.pdf>

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Vitoria n.º 5

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

Es doctrina consolidada de esta Dirección General, que en los casos de demandas ejecutivas contra una herencia yacente, la anotación del embargo decretado exigirá, bien el nombramiento de un defensor judicial, bien que la demanda se haya dirigido contra personas determinadas,

como posibles herederos del deudor-titular registral (y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente).

Con carácter previo hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral, está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados.

Parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

Cabe establecer estos supuestos: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.a, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.a, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados -herencia yacente-, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10529.pdf>

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro de Montefrío

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: TÍTULO INSCRIBIBLE

Conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

Lo que la certificación recoge es una oferta de venta aceptada por el Ayuntamiento, fijándose un precio determinado, pero sin que la misma llegue a formalizarse puesto que en el mismo

acuerdo se autoriza al alcalde para proceder al otorgamiento de escritura pública. Y a la misma conclusión se llega a la vista de la transcripción del Inventario de Bienes de la Corporación, donde consta como título de adquisición el acuerdo plenario elevado a escritura pública, por lo que incluso cabría plantearse si dicha escritura llegó a otorgarse.

Los artículos 25 y 26 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, comprenden la definición de contrato privado o administrativo. Además de lo anterior, hay que tener en cuenta el artículo 9.2 del mismo texto legal, que excluye del ámbito de aplicación de la Ley a «los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, (...) que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial». En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el Derecho privado. En consecuencia, en este supuesto nos encontramos ante un contrato privado.

En cuanto a los requisitos para su inscripción, hay que estar a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que se remite a la legislación hipotecaria. En conclusión, en el presente supuesto, tratándose de un contrato privado sobre finca inscrita a favor de tercero, el título adecuado para el acceso de la compraventa al Registro de la Propiedad es la correspondiente escritura pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10530.pdf>

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)

Registro de Madrid n.º 29

HERENCIA: PARTICIÓN POR COINTADOR PARTIDOR EXISTIENDO HEREDEROS INCAPACITADOS

Antes de entrar en el fondo de la cuestión debatida, hay que precisar que el defecto señalado por el registrador y que es objeto de recurso, se refiere tanto a la autorización judicial previa como a la aprobación posterior de la partición, siendo que el notario recurrente nada objeta respecto de la posterior, que acepta.

Centrados en el supuesto de este expediente y respecto a la intervención de los herederos en la partición, de la misma manera que en el supuesto recogido por la Resolución de 18 de junio de 2013, cabe decir, en primer lugar, que, en la escritura concernida por este expediente, en que otorga la partición el contador, intervienen los herederos para aceptar sus adjudicaciones. Sin embargo, esta circunstancia no desdice el carácter unilateral del negocio particional, cuya autoría corresponde en exclusiva al partidor.

Ciertamente, el artículo 271.4.o del Código Civil, con independencia de la realización simultánea o posterior de la partición hereditaria, establece que será necesaria autorización judicial para aceptar sin beneficio de inventario cualquier herencia. No obstante, atendidas las concretas circunstancias concurrentes (como la existencia de cierta «contemplatio» del negocio partitivo, del que resulta claramente que no se trata de una herencia damnosa, y la realización de la partición por el contador designado por el testador), debe considerarse válida la aceptación realizada y producidos los efectos del beneficio de inventario a favor del tutelado, de suerte que las consecuencias de la eventual inobservancia por el tutor del requisito legal debatido han de quedar

limitadas al ámbito de la responsabilidad de dicho representante legal por incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de su cargo (así resulta de la interpretación finalista y sistemática de los artículos 233, 271.4.o, 272 y 279 del Código Civil; cfr. la Resolución de este Centro Directivo de 24 de abril de 2001).

Sentado que no es necesaria la autorización judicial previa, ahora la cuestión es, si en la realización del inventario de los bienes de la herencia por el contador-partidor, el requisito de la citación de los representantes legales, de los curadores o de los tutores, debe cumplir las mismas exigencias que su intervención en una partición, es decir, si es precisa la aprobación judicial posterior. Aunque estén interesadas en la sucesión personas que no tiene plena capacidad de obrar, no surgen en el curso de la partición conducida por el contador supuestos de actuaciones sujetas a control o refrendo judicial, hipótesis que se limitan a los casos de actuación de un representante legal -sea tutor, curador o defensor judicial- como parte otorgante de un acto particional en nombre de un «alieni iuris».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/22/pdfs/BOE-A-2019-10736.pdf>

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)

Registro de Coria

EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). Debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso de este expediente, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, a la vista de las alteraciones en la realidad física de la finca que resultan de los antecedentes catastrales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/22/pdfs/BOE-A-2019-10737.pdf>

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)

Registro de Viver**PROPIEDAD HORIZONTAL: CONFIGURACIÓN****DERECHO DE VUELO: SU ENCAJE EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

El acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones ex artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, y entre ellos los específicamente contemplados en el artículo 28, apartado 4, 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. En el presente caso la controversia se centra en el requisito relativo a la acreditación de «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», en cuanto a este último elemento (identidad descriptiva).

En el presente expediente la discrepancia se centra en si cumple o no este último condicionante, es decir, si la certificación del técnico, en la que – contra lo que se afirma en el recurso– ninguna referencia se hace a las terrazas de las entidades tres, cuatro y cinco, habilita para inscribir una declaración de obra nueva por antigüedad y subsiguiente constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal, cuando en la descripción que se contiene en tres de los elementos privativos de esta última aparecen las citadas terrazas, omitidas tanto en la citada certificación técnica como en la descripción del edificio que se hace en la previa declaración de obra nueva. Ocorre que precisamente en el caso del presente expediente este requisito descriptivo complementario de la identificación de la superficie correspondiente a cada planta del edificio, e incluso su desglose por entidades privativas ubicadas en cada planta y por elementos comunes correspondientes a las mismas, aparece adecuadamente integrado en la descripción del edificio cuya construcción se declara, por lo que ningún reproche puede hacerse desde esta perspectiva a la pretensión de inscripción de la declaración de la obra nueva.

Ciertamente en el presente caso la superficie asignada a las cuatro terrazas que se incluyen en las respectivas descripciones de los elementos privativos antes reseñados no figuran en la descripción del edificio, ni en la escritura ni en la certificación del técnico, esto es, son superficies adicionales o excedentarias respecto de las que resultan de la declaración de la obra nueva. Sin embargo, esta aparente objeción para la inscripción se disipa en el momento en que se observa que, como se señala en la descripción de las propias terrazas, la superficie que respectivamente se les asigna «no computa como superficie construida», lo cual se corresponde con la concreta tipología de las terrazas de que se trata como «terrazas a nivel».

Como ha señalado en varias ocasiones este Centro Directivo (Resoluciones de 31 de marzo de 2005, 5 de julio de 2016 y 17 de enero y 19 de julio de 2018), que tanto la doctrina como la jurisprudencia han venido reconociendo el hecho de que ciertos elementos comunes no agotan toda su potencialidad en la finalidad que desempeñan, sino que, sin perjudicar la misma, pueden ser de uso exclusivo del propietario de algún elemento privativo. De este modo, la posibilidad de configurar como anejo de las viviendas o locales el derecho de uso exclusivo de zonas concretas y determinadas del inmueble, aunque tengan el carácter de elemento común, es perfectamente posible. En este sentido, como ha señalado la doctrina, hay

una sutil pero ampliamente compartida distinción entre el concepto de terraza y el concepto cubierta del edificio. La cubierta como elemento necesario de parcelación cúbica o delimitación del vuelo o espacio edificado es siempre elemento común por naturaleza. Sin embargo, las terrazas como zona pisable, no son elemento común por naturaleza. En el presente caso estamos en presencia de un supuesto de terrazas a nivel a las que, conforme a la doctrina y jurisprudencia reseñadas, puede atribuirse carácter de privativo (desafectación), en caso de que originariamente hubieran tenido carácter de elementos comunes, por no tener dicho carácter por su propia naturaleza.

El derecho de vuelo es un derecho real sobre cosa ajena, con vocación de dominio, por el que su titular tiene la facultad de elevar una o varias plantas o de realizar construcciones bajo el suelo, adquiriendo, una vez ejercitado, la propiedad de lo construido. La nueva planta construida se integra en un régimen de propiedad horizontal, de modo que el dueño de dicha planta es copropietario del suelo, al considerarse éste un elemento común. Tiene su regulación en el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario.

El derecho de vuelo no puede pertenecer al propietario del suelo, de lo contrario nos encontraríamos con una simple facultad del dominio. Por tanto, el derecho de vuelo sólo puede nacer por transmisión a un tercero o por reserva al tiempo de enajenar el edificio o parte de él, como ha determinado la reiterada doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones en los «Vistos»). En una primera fase, el titular tiene derecho a construir una o más plantas dentro de las limitaciones urbanísticas. En la segunda fase, el titular adquiere la propiedad de lo construido y no hay duda de que es éste es un derecho perpetuo.

Si el edificio no estaba constituido en régimen de propiedad horizontal se constituirá. Si lo estaba, se fijarán las nuevas cuotas por unanimidad al ser una modificación del título constitutivo, aunque este Centro Directivo permitió la cláusula estatutaria por la que el propietario antes de la enajenación de los diferentes pisos o locales, se reservase el derecho a elevar plantas en un tiempo determinado, expresando que las cuotas serían proporcionales a su extensión y fijadas por el titular del derecho en su día, pudiendo alterar las de las demás.

Ciertamente, la cláusula en cuestión podría haber sido redactada de modo más preciso. Pero la mera interpretación gramatical, lógica y adecuada para que tal norma estatutaria produzca efecto conduce a admitir que deba entenderse que la misma atribuye el derecho de vuelo a los que en cada momento sean los propietarios de los elementos privativos referidos, sin necesidad de especificar que se trata de quienes lo sean en el momento de la constitución del régimen de propiedad horizontal o quienes lo sean en el futuro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/22/pdfs/BOE-A-2019-10738.pdf>

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Registro de Fraga

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD

Una determinada finca registral (la numero 16.360 de Fraga) consistente en una edificación formada por dos bloques (bloque I y bloque II) figura dividida en régimen de propiedad horizontal en 42 elementos privativos. Se interpone demanda contra la subcomunidad de propietarios del bloque I y por mandamiento se ordena la práctica de anotación preventiva de demanda de

reconocimiento de servidumbre de paso hacia el patio de luces comunitario, todo ello sobre la finca registral 16.360 de Fraga, correspondiente a la finca matriz de todo el edificio. Se da la circunstancia de que en los estatutos o reglas de la comunidad inscritas en el Registro en el folio de la finca matriz, registral 16.360, no está prevista la creación de dicha subcomunidad ni se prevé la existencia de un órgano colectivo especial para tratar los intereses específicos de cada bloque o portal.

Como criterio general, basta con que se acredite la formalización del título constitutivo de una comunidad de propietarios con elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios comunes para que puedan legalizarse sus libros de actas en el Registro de la Propiedad, y ello aunque no esté formalizado en escritura pública el título constitutivo ni esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, el título constitutivo de propiedad horizontal no puede perjudicar a terceros si no está inscrito en el Registro de la Propiedad (artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). Por eso, de no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Por eso esta interpretación favorable que tiene el Centro Directivo a facilitar la toma de razón de los acuerdos de determinadas comunidades no puede llegar al extremo de admitir la legalización de cualquier tipo de comunidad ordinaria, aun cuando se dote de estatutos o normas, si no cumple las condiciones para la aplicabilidad de la normativa antes reseñada.

Sólo existirá una subcomunidad a la que se aplique la Ley de propiedad horizontal, «cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica». La subcomunidad de propietarios integrada por los elementos de tan sólo el bloque I, aunque no está constituida, tiene legalizados sus libros por el registrador de la propiedad, cuya actuación queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). De manera que, como se ha dicho anteriormente, hay una presunción de que de facto existe una subcomunidad que reúne los requisitos necesarios, aunque al no estar inscrita no goce de los efectos del sistema registral.

Para decidir si un acuerdo entra o no en ese ámbito de competencias de la junta como acto colectivo de la misma, cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 24 de abril de 2014, 26 de febrero de 2015 y 29 de marzo de 2017), 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–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios.

Siguiendo esta doctrina, debe entenderse perfectamente posible la anotación preventiva de demanda que interpone el propietario único de una fase de un inmueble en régimen de propiedad horizontal que pretende la declaración o constitución de una servidumbre de paso sobre determinados elementos comunes de una comunidad de propietarios, cuando consta demandando el presidente de la junta de propietarios de la subcomunidad afectada que no se puede considerar jurídicamente inexistente al tener los libros legalizados por la registradora de la Propiedad.

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Registro de Igualada n.º 2**HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN DE CONSUMIDORES SOLO RESPECTO DEL GARANTE**

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, junto con las tradicionales figuras de garantía del fiador, avalista o del hipotecante de deuda ajena (de vivienda u otro tipo de inmueble), considera también como garante a la figura del deudor solidario no beneficiario del préstamo (Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17/3/1998, Asunto Dietzinger). Por tanto, a estos deudores solidarios les será aplicable la jurisprudencia, que se expone en el apartado siguiente, según la cual la aplicación de la normativa de protección de los consumidores queda excluida si el garante (en este caso los prestatarios solidarios) guarda una vinculación funcional con la empresa prestataria al desarrollo de cuya actividad va dirigido el préstamo. De no existir esa relación funcional de los prestatarios solidarios, no destinatarios finales del préstamo, con la empresa prestataria principal, la normativa de protección de los consumidores será aplicable en todos sus ámbitos. Pero el ámbito de aplicación de la normativa de protección de consumidores no se limita a las personas deudoras principales del crédito, verdaderos beneficiarios del mismo, ni atiende solamente al destino o finalidad por la que el mismo se concede, sino que su aplicabilidad se extiende a aquellos supuestos en que interviene un fiador, avalista o garante en general que, siendo consumidor, procede a garantizar un préstamo o crédito concedido a un no consumidor, porque para la determinación del carácter de consumidor del garante se debe atender a las partes que intervienen en el contrato de garantía o de fianza y no en el contrato principal.

De conformidad con esta doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el actual criterio mayoritario de los órganos jurisdiccionales españoles se inclina por aplicar, al amparo del artículo 4 bis de la Ley Orgánica del Poder Judicial española, directamente la citada jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la materia, acudiendo, como presupuesto previo para la determinación del ordenamiento jurídico aplicable, a la indagación acerca de la condición del fiador o hipotecante de deuda ajena, en su relación con el objeto garantizado o con su actividad profesional pues, como hemos visto, la condición de consumidor del garante no viene determinada por razón de la naturaleza de la obligación garantizada con la fianza y/o hipoteca. En consecuencia, no resultando de la documentación presentada que la hipotecante de deuda ajena, doña R. C. P., tenga la condición de profesional o se encuentre de alguna manera vinculada funcionalmente con la empresa a quienes se concede el préstamo, debe reconocerse que tiene la condición de consumidora y, por tanto, que la normativa de protección de los consumidores es aplicable al contrato accesorio de garantía hipotecaria.

El Tribunal Europeo no establece que las cláusulas de garantía o fianza prestadas por estas personas en operaciones de préstamo con sociedades mercantiles sean nulas. El aval prestado no es nulo per se, sino que será el juez nacional, quien deberá valorar en cada caso, y con las pruebas existentes, si efectivamente la cláusula de garantía en sí misma es nula (si se ha obviado totalmente la legislación de consumo), o bien solo determinadas cláusulas del propio contrato de garantía, o, eventualmente, también del contrato de préstamo, son inaplicables al consumidor garante.

En el ámbito estrictamente hipotecario es de destacar la doctrina sentada por esta Dirección General, referida al ámbito de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y la Orden EHA 2889/2011 de transparencia y

protección de clientes de servicios bancarios, de hacer extensiva la protección que al consumidor prestatario dispensan tales normas (persona física que grava una vivienda de su propiedad), también al hipotecante no deudor persona física que grava una vivienda de su propiedad en garantía de una deuda ajena, aunque el deudor fuera una entidad mercantil y el préstamo fuera destinado a su actividad mercantil, comercial o profesional.

El problema que se plantea, una vez fijada la aplicabilidad de la normativa protectora de los consumidores a alguno o todos los garantes concurrentes, es determinar el ámbito y alcance registral de la misma o, dicho de otro modo, si tal aplicabilidad sólo se extiende al contenido concreto del contrato de garantía o fianza, o alcanza también al propio contenido del contrato principal garantizado, de préstamo o de crédito, en el momento de practicar la inscripción. Como regla general se estima el control de abusividad o de contenido del mismo debe circunscribirse a sus concretas cláusulas, pero no extenderse a las cláusulas específicas del contrato principal de préstamo garantizado, a la que le será aplicable la normativa que corresponda en atención, igualmente, a la condición de sus partes contratantes. Una cosa es que en el momento de aplicarse el aval o la garantía que fuere, determinada cláusula del contrato de préstamo no le sea aplicable al avalista o al hipotecante de deuda ajena; y otra bien distinta, que se deniegue la inscripción de tal cláusula cuando la misma sí es aplicable a los prestatarios no consumidores, porque tal denegación, al ser la inscripción de la hipoteca constitutiva y dado los efectos que se anudan al artículo 130 de la Ley Hipotecaria, privaría de la posibilidad de accionar esa cláusula frente a las indicadas personas.

Como se ha indicado en el segundo fundamento de derecho, en el contrato de hipoteca que se trata no se han cumplido respecto de la hipotecante en garantía de deuda ajena, ninguno de los requisitos de transparencia material que son susceptibles de control desde el ámbito de la calificación registral, como son la firma de la FIPER o de la oferta vinculante, su concreto contenido informativo y, en su caso (no en el supuesto que nos ocupa), la confección de la denominada expresión manuscrita respecto a su conocimiento de la existencia de una cláusula suelo. Por tanto, en el concreto supuesto objeto de este recurso no es inscribible la escritura de préstamo hipotecario porque la falta de los requisitos de incorporación y transparencia material respecto del hipotecante consumidor.

En un escenario de interés remuneratorio fijo durante toda la vida del préstamo, como ocurre en el presente supuesto en que es del 3,95% nominal anual, el interés moratorio exigible respecto de aquellas personas que tuvieren la condición de consumidores sería también fijo del 5,95% nominal anual al aplicar el repetido sobregiro de dos puntos. Por tanto, independientemente de que el interés moratorio pactado del 9% nominal anual sea válido respecto del prestatario no consumidor, e inscribible a esos efectos obligacionales y para posibilitar la fijación de la deuda remanente (artículos 130 de la Ley Hipotecaria y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); dado que no podrá afectar al hipotecante consumidor ni ser objeto de pago directo al acreedor con la resultas del remate (artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «in fine»), no podrá ser objeto de cobertura hipotecaria, la cual debe limitarse a aquel tipo máximo de interés moratorio que es susceptible de afectar al hipotecante consumidor, que en este caso es del 5,95%.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10879.pdf>

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Registro de Sanlúcar de Barrameda

CONCILIACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO OBJETIVO

La regulación del nuevo artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no resulta tan detallada como la de la conciliación ante el letrado de la Administración de Justicia; por ello se hace preciso acudir a la regulación de la Ley 15/2015, para integrar la laguna legal, en cuanto ello sea posible. En este sentido, siguiendo el artículo 139 de la Ley 15/2015, se puede afirmar que todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, debiendo inadmitirse de plano la petición cuando suponga la utilización de este expediente para otras finalidades distintas y que suponga un manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal. En el caso de la conciliación notarial y registral, su finalidad puede ser, además de evitar comenzar un pleito, poner fin a uno que se haya comenzado.

En cuanto al ámbito objetivo de la conciliación es imprescindible la existencia de un conflicto o controversia y que la materia sea conciliable, que verse sobre asuntos y derechos sobre los cuales las partes tengan poder de disposición. En el presente expediente, son siete las pretensiones del solicitante contenidas en la solicitud de conciliación. En cuanto a las contenidas en los apartados primero a sexto se refieren al reconocimiento de determinados hechos, relativos al procedimiento judicial entablado y al posterior recurso gubernativo, respecto de los cuales no hay duda o controversia alguna, por lo que no hay conflicto que pueda resolverse mediante la conciliación que, por lo tanto, en cuanto a dichos apartados, carece de objeto. Respecto al contenido del apartado séptimo, en el que se solicita que don R. E. T. H. se avenga a reconocer y consentir la nulidad y consiguiente cancelación total de la inscripción 19.a tomada en la finca registral 685 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por tratarse de cosa juzgada por cuanto una sentencia firme ha abordado ya el asunto que se pretende resolver a través de la conciliación registral. El reconocimiento que se pretende iría en contra del fallo judicial, que ordena la rectificación de la inscripción 19.a y no su cancelación total, lo que es indisponible por voluntad de los particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10880.pdf>

II.A.36. RESOLUCION DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Registro de San Roque

PUBLICIDAD FORMAL: NOTA SIMPLE NEGATIVA

La posibilidad de emitir una nota simple negativa ha sido admitida por esta Dirección General, en la reciente Resolución de 20 de junio de 2018. Dicha solicitud encuentra amparo en el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria. Admitida la posibilidad de solicitud de nota simple informativa cuyo contenido sea negativo, lo que sucede en el presente recurso es que, a juicio del registrador, no procede emitir una nota negativa, ya que la finca a la que se refiere la solicitud forma parte de otra finca mayor inscrita a nombre del común de los vecinos del municipio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10881.pdf>

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Registro de Córdoba n.º 5**CURATELA: NATURALEZA Y ALCANCE**

La regla general en todos los supuestos de curatela es la de presunción de capacidad del sujeto a ella, que únicamente precisa el complemento de capacidad que confiere la intervención del curador en casos puntuales: en la curatela de menores emancipados y habilitados de edad, los regulados en el artículo 323 del Código Civil, y en la curatela de los pródigos e incapacitados, los actos que imponga la sentencia judicial (cfr. artículos 289, 290 y 298). Así pues, los rasgos que conforman la naturaleza jurídica de la curatela son que se trata de un órgano asistencial, o, en terminología del Código Civil, un órgano de protección (cfr. artículos 215 y 287), y que no sustituye, sino que complementa la capacidad del sujeto a ella. Esto significa que el curador va a operar sobre personas capaces, si bien con capacidad limitada, pero con un grado suficiente de discernimiento (cfr. arts. 286 y 287) que hace innecesaria su representación.

Así, tratándose de menores emancipados, estos efectos son exclusivamente patrimoniales, y se concretan en la asistencia que debe prestar el curador en los casos de los artículos 323 y 324 del Código Civil. Respecto de los menores habilitados (artículo 286.2), se les aplica el mismo régimen por imperativo del artículo 323, in fine. Por último, el artículo 289 del Código Civil establece que «la curatela de los incapacitados tendrá por objeto la asistencia del curador para aquellos actos que expresamente imponga la sentencia que la haya establecido». Así pues, la naturaleza jurídica de la institución determina que el ámbito de la curatela es esencialmente patrimonial.

Pues bien, no hay que olvidar que el curador no actúa como representante del sujeto a curatela sino como complemento de su capacidad. Precisamente por esto, la registradora ha señalado que no basta el complemento de capacidad sin la intervención del llamado a la herencia. Máxime cuando además es legatario de un derecho como mejora y se le reconoce un crédito a su favor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10882.pdf>

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Registro de Zaragoza n.º 5**HERENCIA: ACEPTACIÓN Y PARTICIÓN**

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

El hecho de que uno de los herederos acepte la herencia no significa que haya prestado su consentimiento para la partición de la misma. Así, en el supuesto concreto, se ha practicado la «interpellatio in iure» conforme el procedimiento del artículo 1005 del Código Civil, y ante el silencio de la requerida, lo que está absolutamente acreditado y la registradora no objeta nada sobre este

punto, la ley determina que la herencia está aceptada pura y simplemente. Pero esto no implica que se haya consentido en la partición y adjudicación realizada por la recurrente de forma unilateral.

En el caso de partición y adjudicaciones en la que no concurren la totalidad de los herederos, se quiebra el principio de que la partición de la herencia se debe realizar por todos los coherederos por unanimidad, pues una cosa es el derecho hereditario a aceptar la herencia, que no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y otra el derecho en concreto sobre bienes o cuotas determinadas, en tanto no se lleve a efecto la partición de la herencia, de modo que, es necesario el concurso de todos los llamados a la partición de la herencia para que cada derecho hereditario en abstracto se convierta en titularidades singulares y concretas sobre los bienes del caudal hereditario. En el Código Civil de Derecho Foral de Aragón, se recoge de forma semejante en su artículo 342.2.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10883.pdf>

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Registro de Pego

FINCA REGISTRAL: EXPRESIÓN DE SU CABIDA

Debemos centrar la reflexión sobre si cabe la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia cuando la finca consta debidamente inscrita y su superficie ha quedado descrita por las medidas de sus lados (9 metros de ancho, por 22 metros y 15 centímetros de largo) o al contrario debe considerarse en tal supuesto que nos encontramos ante la falta de inscripción de la cabida de la finca y por lo tanto deberá acudir al procedimiento registral previsto en los artículos 199 de la Ley Hipotecaria o al expediente notarial previsto en el artículo 201 del mismo texto legal.

En el presente expediente nos encontramos ante una finca inscrita respecto de la que no se pretende la modificación de su cabida, siendo mantenida su descripción (a excepción del nombre de la calle y número de policía) en el título objeto de calificación. Además, no se plantea en la calificación impugnada ninguna duda fundada respecto de la coincidencia de la finca registral con la que resulta ser objeto de adjudicación hereditaria resultando del propio historial tabular la cabida de la misma perfectamente identificada. En este supuesto, y como ha sido práctica habitual en el procedimiento registral, la descripción del inmueble está inscrita y queda perfectamente concretada por la longitud de sus lados que, tras una simple operación matemática, determinará la cabida exacta de la línea poligonal cerrada que delimita la finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10884.pdf>

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Registro de Archena

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

Tiene razón cuando la registradora afirma que no se cumple el tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria), pues no existe registralmente ningún derecho inscrito a favor de la causante de la herencia. No puede este Centro Directivo dirimir en esta sede si la inscripción anterior de rectificación de la titularidad del bien, que inicialmente figuraba como presuntivamente ganancial, debió hacerse o no con el consentimiento de los herederos de la esposa a la que favorecía la presunción de ganancialidad, puesto que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interrelacionados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10885.pdf>

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)

Registro de Granada n.º 1

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA

Como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituya el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

Entre tales cuestiones cabe incluir la relativa a la omisión en la escritura calificada del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas alegadas por el compareciente. De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe entender que para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Cabe concluir que la previsión legal, interpretada según doctrina Tribunal Supremo, impone que el representante sólo puede actuar en la esfera del representado para llevar a cabo actos de riguroso dominio si así consta inequívocamente en el título de la representación voluntaria así como que la determinación de los actos de riguroso dominio que comprende el poder han de ser objeto de una interpretación estricta, si bien realizada en el ámbito de la voluntad e intención del poderdante. Desde este punto de vista, respecto de la escritura de poder aportada por el recurrente sin que haya sido objeto del preceptivo juicio notarial de suficiencia de facultades representativas –y con la que el interesado ha prescindido de la correspondiente ratificación– es claro que entre las facultades de «realizar toda clase de actos, (...) formalizar, modificar o rescindir contratos (...)» no se encuentran las de realizar actos de disposición como es la permuta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10944.pdf>

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)

Registro de Torrejón de Ardoz n.º 3

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: PRESENTACIÓN DE LA COPIA AUTORIZADA DEL PODER AL NOTARIO AUTORIZANTE

HERENCIA: FACULTADES DEL CONTADOR PARTIDOR

De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe entender que para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

En el presente caso el registrador no ha cuestionado el juicio de suficiencia expresado por el notario en la escritura calificada ni la reseña de identificativa del documento auténtico acreditativo de la representación sino que el defecto señalado es, a su juicio, que no se expresa en la escritura haberse exhibido al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder que se invoca como título de legitimación para intervenir en nombre de la representada. Ciertamente el artículo 166 del Reglamento Notarial permite que no se exhiba al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder cuando -como ocurre en el presente caso- el mismo consta en el protocolo del propio notario, pero para ello es necesario que el notario manifieste expre-

samente que el apoderado se halla facultado para obtener copia del mismo y que no consta nota de su revocación. Pero en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso el notario autorizante no ha hecho expresa mención de la exigencia impuesta por esta disposición reglamentaria el citado artículo 166, párrafo segundo, del Reglamento Notarial. Por ello, el defecto debe ser confirmado.

El segundo de los defectos señalados se refiere a la falta de acreditación de la inscripción en el Registro Civil del cargo tutelar. El artículo 218 del Código Civil, tras establecer en su párrafo primero que «las resoluciones judiciales sobre los cargos tutelares y de curatela habrán de inscribirse en el Registro Civil», añade en su párrafo segundo que «dichas resoluciones no serán oponibles a terceros mientras no se hayan practicado las oportunas inscripciones». Como criterio general hay que partir de la necesidad de que las distintas circunstancias y hechos relativos al estado civil de las personas, cuando afectan a la titularidad de los derechos inscritos o a la legitimación de los otorgantes, por afectar a la validez del acto o contrato en que intervienen, deben ser acreditados mediante certificación de su inscripción en el Registro Civil. En definitiva, no se trata sólo de «probar» el nombramiento de tutor, sino que en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil la resolución de nombramiento no es oponible frente a terceros, por lo que no debe accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre del incapacitado por el tutor sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad en caso de que se inscriba el acto celebrado por el tutor en representación del incapacitado si el nombramiento del tutor –por el motivo que sea– no llegara a inscribirse en el Registro Civil. En consecuencia, debe confirmarse este defecto señalado en la calificación.

Como regla general, la liquidación de la sociedad conyugal disuelta por fallecimiento de uno de los cónyuges compete en exclusiva al viudo y a la totalidad de los herederos del cónyuge premuerto, actuando por unanimidad. La jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo ha concedido al contador-partidor amplias facultades, si bien, como ha precisado esta Dirección General (Resolución de 27 de mayo de 2014), es doctrina jurisprudencial pacífica que las competencias del contador-partidor se ciñen a contar y partir, realizando cuanto acto jurídico y material sea preciso para este objeto, incluso ampliamente, por ejemplo realizando divisiones, segregaciones o pagando excesos de adjudicación, si las fincas no tuvieran fácil división. Así pues, según se deriva de los pronunciamientos jurisprudenciales y de la doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), resulta que el contador-partidor no puede realizar actos que excedan de lo particional.

En el supuesto concreto de este expediente, el contador-partidor junto con la viuda, liquidan parcialmente la sociedad de gananciales respecto de un único bien –plaza de garaje– que adjudica íntegramente a la viuda, dejando para más adelante la compensación a la masa de la herencia con otros bienes de la misma. Se puede considerar que la adjudicación del artículo 1.062 del Código Civil es acto particional y no dispositivo siempre y cuando exista metálico suficiente en la herencia para compensar a los herederos no adjudicatarios. Si hay metálico suficiente en la herencia puede adjudicarse el bien entero al heredero mejorado y pagar a los demás su legítima con el metálico de la herencia. Este es el supuesto permitido en el artículo 1.062, pues se trata de la división de un «universum ius», de un patrimonio hereditario (bien y dinero). Sin embargo, cuando no hay metálico suficiente en la herencia, la obligación de pago sería a cargo del peculio particular del heredero adjudicatario, por lo que nos encontraríamos ante un acto dispositivo. En el inventario de este supuesto concreto, existe un saldo en metálico en el activo, por importe de 5.403 euros, y en el pasivo de gastos, 3.993 euros, por lo que la cuestión es si la diferencia cubre la cantidad con la que se ha de compensar a la masa de la herencia, pero siendo que esta valora-

ción corresponde al contador-partidor y a la viuda, y que estos intervienen en la liquidación, se ha de concluir en la validez de la actuación realizada.

El tercer párrafo del artículo 1057 del Código Civil, exige que en los casos de que haya en la partición coherederos sometidos a la patria potestad, tutela o curatela, el contador-partidor deberá inventariar los bienes de la herencia, con citación de los representantes legales o curadores de dichas personas, lo que, en el supuesto concreto de este expediente, ha determinado la incorporación del inventario completo a la escritura y la intervención efectiva de la tutora. En consecuencia, se ha cumplido la exigencia de la Ley para el caso de partición realizada por el contador-partidor. En cuanto al respeto de los derechos en la partición del preterido y de los llamados por sustitución, ciertamente la partición está pendiente de la concreción de los derechos de un hijo preterido y de los sustitutos del premuerto. Por lo tanto, la necesaria intervención de éstos en su caso, debe conducir a suspender cualquier adjudicación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10945.pdf>

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)

Registro de Albacete n.º 1

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO

USUFRUCTO: USUFRUCTO CON FACULTAD DE DISPONER

Como cuestión previa, respecto de la motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual 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. El registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe. Aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 29 de junio de 2015), que del art. 675 CC resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador; que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones; que, recogiendo la doctrina asentada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1985, en la interpretación de los actos testamentarios, la principal finalidad es investigar la voluntad real, o al menos probable del testador en sí misma, sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de

las circunstancias, incluso externas del testamento, y de completar aquel tenor literal con el elemento lógico, el teleológico y el sistemático; y que el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. Ahora bien, «extra muros» del proceso, el intérprete tiene como límite infranqueable la literalidad de lo reflejado en el testamento, y si bien siempre ha de tenderse a la interpretación favorable a la eficacia de la disposición, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil.

La interpretación plasmada en la escritura calificada negativamente no puede ser compartida por este Centro Directivo, pues aun entendiendo que la figura del fideicomiso de residuo puede presentar paralelismos con otra también utilizada fundamentalmente en el derecho de sucesiones, el usufructo con facultad de disposición, y que la correcta diferenciación pueda ser compleja cuando los nudos propietarios no existan o estén indeterminados en el momento de la apertura de la sucesión (lo que en su día llevo a la construcción de equipar este usufructo, al que se denominó «pseudousufructo testamentario», con el fideicomiso), no es este el caso del presente recurso, en el que hay una clara institución de heredero a favor de personas determinadas y concretas.

Eliminada por consiguiente la posibilidad de considerar a la viuda otorgante de la escritura como heredera fiduciaria, queda claro que su posición jurídica es la de usufructuaria -vía legado de usufructo universal- con facultad de disponer. Debe concluirse, por todo ello, que es correcta la cita que la nota contiene del artículo 80.1.c) del Reglamento Hipotecario, que exige, para obtener la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los mismos, la presentación de escritura pública, a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10946.pdf>

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)

Registro de Murcia n.º 1

FINCA REGISTRAL: TRASLADO AL REGISTRO COMPETENTE

Respecto de una misma finca, como objeto jurídico único que es, solo será competente un único registro de la propiedad, y en particular, aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca, entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno. A los efectos de cumplir en la práctica el requisito reglamentario de certificar del contenido literal del folio real (que se va a trasladar desde el registro incompetente), y para copiar íntegramente en (el Registro competente) todos los asientos de aquél, resulta aconsejable aprovechar las nuevas tecnologías disponibles y empleadas desde hace tiempo en los Registros de la Propiedad, de modo que la certificación se expida y firme electrónicamente, y la copia de su contenido en el folio real unificado se efectúe insertando en él el Código Seguro de Verificación que permita acceder al contenido íntegro del folio o folios que se trasladan y unifican, evitando así posibles errores de transcripción.

El registrador (del Registro no competente) ya sea cuando se presente un título o solicitud relativo a ella, o requerido al efecto por el registrador (del Registro competente) dictará resolución

motivada en el plazo legalmente establecido para la expedición de las certificaciones, prestando o denegando su conformidad al traslado, que notificará al presentante, en su caso, y al registrador del territorio donde se ubique el resto de la finca. El registrador expedirá certificación literal de todos los asientos, vigentes o no, del folio real que vaya a ser trasladado, en formato de imagen PDF, acompañada de otra certificación en extracto de la descripción y titularidades vigentes. Ambas certificaciones habrán de ser firmadas electrónicamente con su certificado reconocido de firma electrónica de registrador suministrado por el Colegio de Registradores. Además, siempre que la aplicación de gestión de los registros afectados lo permita, la indicada certificación literal se complementará con un archivo en formato XML, a fin de facilitar la integración de titulares y cargas en la base de datos del registro competente, causando simultáneamente baja, como finca ya no vigente, en los índices del registro incompetente. En el folio real (de destino) se hará constar el código seguro de verificación de cada una de las referidas certificaciones del folio o folios reales objeto de traslado, que quedarán cancelados, y se expresará que su respectivo contenido ha de tenerse por íntegramente reproducido en el folio real ya unificado, para evitar reiteraciones innecesarias o errores de transcripción.

Son esencialmente dos las cuestiones que han de abordarse y resolverse en el presente recurso: La primera es la relativa a la exacta ubicación de una concreta finca registral en una u otra de las demarcaciones registrales en cuestión. La nota de calificación, tal como fue redactada, ha de ser en sí misma revocada, incluso haciendo abstracción y sin tomar en consideración la extensa y detallada documentación gráfica que se ha aportado en vía de recurso.

La segunda, que resulta de indudable trascendencia no sólo en el caso planteado, sino en otros análogos que se planteen en el futuro, es la relativa a si las cuestiones sobre el posible traslado de una finca de un Registro a otro ha de resolverse en atención a y a los efectos exclusivos de la referida finca, o atendiendo y afectando a la totalidad del conjunto inmobiliario del que forme parte la referida finca. Cuando se trate de la constitución de un conjunto o complejo inmobiliario, definido legalmente en el artículo 26.6 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 como «todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos» el Registro competente para calificar e inscribir la constitución del referido conjunto o complejo inmobiliario, conforme al artículo 2 del Reglamento Hipotecario, debe ser, a juicio de este Centro Directivo, aquél en el que se ubique la mayor parte de la superficie de suelo del referido conjunto. Y si tras la inscripción de un proyecto de reparcelación, o de la constitución de un conjunto inmobiliario, con todas sus fincas resultantes, en el Registro competente, (que como se ha dicho será aquél donde se ubique la mayor parte del suelo ocupado por la unidad de ejecución o por el conjunto inmobiliario), resultaran, ya sea inicialmente o por posteriores operaciones registrales, que alguna o algunas fincas resultantes tuviera su mayor parte ubicada en el territorio de un Registro, Ayuntamiento o Sección distinto de aquél en el que constara previamente abierto su folio real único, solo se procederá al traslado a dicho Registro, Ayuntamiento o Sección competente cuando tales fincas resultantes sean absolutamente independientes entre sí y no compartan elementos comunes con ninguna otra finca, ni estén integradas en ningún complejo inmobiliario. En caso contrario, habrá de atenderse a la mayor superficie de suelo ocupada por el conjunto de inmobiliario, y el traslado, cuando proceda, afectará a la totalidad de las fincas integrantes de dicho conjunto.

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)

Registro de Vitoria n.º 5***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE***

El objeto de este expediente consiste en dilucidar nuevamente si es inscribible un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la 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»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por 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).

Pues bien, en este expediente, del testimonio del decreto de adjudicación y de la documentación complementaria acompañada, resulta que se aportó al procedimiento de ejecución certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, de los que resulta que el deudor falleció sin haber otorgado testamento con fecha 30 de julio de 2015, y que se notificó fehacientemente mediante burofax a varios parientes hasta el cuarto grado. Sin embargo, tal y como resulta de la propia documentación aportada, dichos parientes habían renunciado a la herencia con anterioridad a la fecha de interposición de la demanda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10949.pdf>

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE JULIO DE 2019)

Registro de Bilbao n.º 2

DERECHO FORAL VASCO: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA Y ENTREGA DE LEGADOS

Hay un primer conflicto de derecho intertemporal que se plantea porque en una misma región de Derecho Foral coexisten en una materia el Código Civil y la Legislación Foral civil. Y un segundo conflicto de derecho interregional consistente en que una misma persona ha ostentado en el transcurso del tiempo durante diferentes períodos de su vida dos vecindades civiles: común y vasca. Centrados en este expediente, la causante ostentaba vecindad civil foral vasca al tiempo de su fallecimiento, y como determina la disposición transitoria séptima de la Ley 5/2015, de 25 de junio, la vecindad civil foral vasca se entenderá automáticamente adquirida por todos los vecinos de la Comunidad Autónoma del País Vasco desde la entrada en vigor de esta ley, por lo que la sucesión de este expediente se regulará conforme la legislación civil foral vasca. Así pues, de la aplicación de los artículos 3 y 9 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil vasco, de las disposiciones transitorias primera y séptima de dicha norma, de los artículos 9.8 y 16.1 del Código Civil, de la disposición transitoria duodécima de dicho texto legal y de la disposición transitoria octava de la Ley 11/1981, de 13 de mayo, resulta que las sucesiones «mortis causa» abiertas después de la entrada en vigor de la Ley 5/2015, se rigen por la nueva legislación, todo ello con arreglo a la vecindad civil vasca de la causante al tiempo de su fallecimiento. En consecuencia, el sistema de legítimas aplicable será el reconocido por dicha ley, respetando en la medida de lo posible las disposiciones testamentarias otorgadas por aquella. A efectos de este expediente, el efecto esencial resulta del artículo 48 de la Ley 5/2015, conforme el cual, el causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de firma expresa o tácita.

En segundo lugar, hay que recordar -en lo que coinciden también el registrador y el notario recurrente- que, en las sucesiones de derecho común, existe la necesidad de intervención de los legitimarios en los distintos casos de entrega de la cosa legada. Centrados en el supuesto de este expediente, del testamento de la causante resulta que la legataria otorgante del título calificado está facultada expresamente por la testadora para tomar posesión por sí misma de la cosa legada, y se acredita la existencia de otros legitimarios de la causante.

Así pues, para la resolución de este expediente, hay que determinar la naturaleza de la legítima foral vasca. La legítima es definida en el artículo 48.1 de la Ley 5/2015 como «una cuota sobre la herencia, que se calcula por su valor económico, y que el causante puede atribuir a sus legitimarios a título de herencia, legado, donación o de otro modo». De otros artículos de la misma ley vasca, resultan los indicios de la naturaleza de esta legítima. Utilizó el legislador del Código Civil una terminología semejante a la que ahora utiliza el legislador vasco. Desde el punto de vista terminológico, en la Ley 5/2015, se recoge el término «herederos forzosos» o el de «sucesores forzosos» en numerosos artículos.

En cuanto a la pretendida consideración de la legítima foral vasca como un derecho de crédito, tan solo hay una aproximación a esta concepción en la Ley 5/2015, que es la recogida en el artículo 52.1, en el que se regula el derecho del cónyuge superviviente o de la pareja de hecho. De la misma forma que ocurre con el Derecho Civil Foral de Aragón, paradigma de la legítima colectiva -cuya naturaleza es «pars valoris bonorum»-, en la Ley 5/2015 que también ha acogido esa forma de legítima, no existe ninguna mención a la calificación del legitimario como acreedor

de los herederos. Además, como recoge el registrador, hay otras situaciones contenidas en la Ley 5/2015, que alejan la naturaleza de la legítima vasca de la de un derecho de crédito: que al menos un legitimario con plena capacidad concurra a consentir los actos de enajenación a título oneroso realizados por el cónyuge o pareja superviviente designado comisario representante y administrador del patrimonio hereditario cuando se refieren a bienes inmuebles, empresas y explotaciones económicas, valores mobiliarios u objetos preciosos (artículo 43.5 de la Ley 5/2015).

Efectivamente, la distribución desigual que puede hacer el testador en virtud de la legítima colectiva, permite un amplio abanico de actuaciones, pero esto no significa que el llamado en menos haya sido apartado. Pues bien, siendo que, en el supuesto de este expediente, han sido instituidos todos los hijos como herederos, además de legatarios, no se les puede considerar como apartados ni expresa ni tácitamente, por lo que parece necesaria su intervención a los efectos de determinar al menos el activo y pasivo del inventario, aun cuando desde un punto de vista individual, resulte un resultado exiguo para el legitimario no apartado.

Así pues, recapitulando, la legítima foral vasca es colectiva, cabe el apartamiento de los legitimarios tanto de forma expresa como tácita, pero esto no significa, que el legitimario no apartado pueda tener unos mecanismos de defensa para el amparo de su derecho, aunque sea mínimo, puesto que, aunque colectiva, la naturaleza sigue manteniéndose como «pars valoris bonorum». En consecuencia, en este expediente, al existir legitimarios, implica la necesaria intervención de los mismos, ya que no se cumplen todas las exigencias del caso del artículo 81.a) del Reglamento Hipotecario –la inscripción a favor del legatario de inmueble específicamente legado en virtud de escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios, si está facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada–.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11017.pdf>

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)

Registro de Posadas

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

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

En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11018.pdf>

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)

Registro de Illescas n.º 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

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

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

las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11019.pdf>

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)

Registro de Alicante n.º 3

OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN Y DUDAS FUNDADAS SOBRE SI LA FINCA INVADE EL DOMINIO PÚBLICO COLINDANTE

A partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la delimitación geográfica de su ubicación precisa. Además, 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 la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

Constando al registrador, por los medios de calificación de que dispone, la concreta ubicación geográfica de una edificación o de la finca en la que se ubica, determinante, como se ha dicho, de un particular régimen jurídico aplicable, en este caso, la ordenación territorial y urbanística, no cabe sino afirmar la procedencia de suspender la inscripción de declaraciones de obra efectuadas por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, cuando así resulte de dicha normativa, siempre que el registrador, de forma motivada, lo justifique en alguno de los presupuestos que previene el citado artículo, como la afectación a suelo demanial, servidumbre de uso público o suelo de especial protección determinante de la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad.

Como reiteradamente ha venido afirmando esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 15 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 19 de diciembre de 2017 o 10 de abril de 2018), las actuaciones establecidas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se inicia a instancia del titular y no de oficio por parte del registrador. No obstante, tal solicitud debe considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 se entienden solicitadas las referidas actuaciones cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que se produce en el presente caso, en el que además, surgen dudas de identidad en cuanto a una posible invasión del dominio público.

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. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, resultan justificadas las dudas de la registradora, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la administración pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que, pese a la ausencia de deslinde del cauce, es terminante y además se acompaña de plano de estimación de la delimitación del dominio público hidráulico. Resulta especialmente destacable la circunstancia de que, conforme a la representación gráfica catastral que pretende inscribirse, la finca invade parcialmente el pretendido cauce.

La protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En definitiva, no cabe sino concluir que fue correcta la actuación de la registradora al tomar en consideración las alegaciones procedentes de una Administración Pública a fin de preservar el dominio público de una posible invasión o impedir la edificación proscrita en zona de servidumbre o de policía. Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe de la Administración, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada. Y sin que por otra parte las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sean las adecuadas para contender acerca del contenido de dicha resolución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11020.pdf>

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)

Registro de Alicante n.º 3

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

ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN LAS ADJUDICACIONES EN VÍA DE APREMIO

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—.

El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece para el caso de «venta de la vivienda arrendada» (también en caso de venta de fincas para uso distinto del de vivienda) que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en el mismo precepto legal. En los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada. Dada la común condición de procedimiento de realización o ejecución forzosa que presenta el procedimiento de apremio por deudas tributarias de las que trae causa la adjudicación directa objeto

del presente expediente, la doctrina sentada en las Resoluciones de este Centro Directivo antes referidas, ha de considerarse aplicable igualmente, por identidad razón, a estos procedimientos de apremio.

Sin embargo, como también puso de relieve la citada Resolución de 24 de marzo de 2017, y reiteraron las de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca. Consecuentemente con lo anterior y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la hipoteca o embargo que se ejecuta.

Ha de tenerse en cuenta que la doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda suscritos antes de entrar en vigor (6 de junio de 2013) la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda el caso (no es el caso del presente expediente en el que el objeto del procedimiento de enajenación forzosa es una vivienda), tanto antes como después de la mencionada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Debe advertirse, no obstante, que la doctrina antes expuesta en relación con la interpretación de los artículos 13.1 y 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, se verá necesariamente afectada por la nueva reforma de dichos preceptos realizada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que sin embargo no resulta aplicable al presente supuesto dado que la entrada en vigor de esta última disposición tuvo lugar el día 6 de marzo de 2019 (conforme a su disposición final tercera), fecha por tanto posterior al acuerdo de aprobación de la adjudicación directa aquí cuestionada que es de 8 de enero de 2019, lo que hace innecesario su análisis pormenorizado en este momento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11020.pdf>

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

Registro de Majadahonda n.º 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.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife***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/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11075.pdf>

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE 29 DE JULIO DE 2019)

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

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/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11076.pdf>

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

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

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/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11077.pdf>

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

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

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 cues-

tiones 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/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11078.pdf>

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

Registro de Barcelona n.º 14

OBRA NUEVA: REQUISITOS

OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA SOBRE LA QUE SE DECLARA LA OBRA

En primer lugar debe recordarse la asentada doctrina de este Centro Directivo en lo que respeta al régimen de aplicación temporal de la normas reguladoras de la inscripción de edificaciones —

cfr. Resoluciones de 21 de enero y 1 de marzo de 2012–, declarando de esta forma que: «(...) las sucesivas redacciones legales en la materia (...), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien, tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción».

Por otra parte, es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 10 de noviembre de 2016 y 19 de julio y 29 de noviembre de 2017) que respecto del aumento de superficie construida y número de plantas, lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Por tanto, de esta doctrina consolidada cabe deducir que para la declaración o modificación de una construcción basta que se haga constar la misma «en los títulos referentes al inmueble», tal y como prevé el artículo 202, sin que sea exigible un título o declaración específica –vid. Resolución de 6 de abril de 2009–.

Es evidente que con independencia de que no se declare formalmente como tal, existe en el presente caso una modificación de las superficies edificadas que resultan de la descripción registral por lo que resultan de aplicación, en principio, los requisitos de inscripción de las declaraciones de obra –artículo 202 de la Ley Hipotecaria, 28 de la Ley de Suelo y 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–. Por lo que no puede compartirse en este punto la argumentación del recurrente. Respecto al requisito particular de expresar las coordenadas de la edificación, es cierto que este Centro Directivo ha defendido su improcedencia cuando no se alteraba la superficie ocupada por la misma, como ocurre en ampliación de obra por elevación de nuevas plantas sin alterar la superficie ocupada que consta en el asiento y que está bajo la salvaguarda judicial –cfr. Resolución de 6 de febrero de 2017–, sin embargo, de los datos del presente expediente no resulta que concurra dicha circunstancia.

Respecto al defecto mantenido por la registradora en cuanto a la discordancia de la superficie construida por la presencia de patios de luces, terrazas o zonas comunes debe destacarse en este punto que la calificación del registrador queda limitada a la exigencia de los requisitos impuestos por los artículos 28 de la Ley de suelo y 45 y siguientes del Reglamento antes citado. Por lo que acreditada la superficie construida de acuerdo con el citado precepto no puede el registrador pretender cuestionar dicha realidad o acreditación, pues o bien se trata de un ámbito de competencia técnica, o simplemente resultan acreditados a efectos registrales a través de alguno de dichos medios legales de prueba de carácter alternativo. Lo que ocurre en el presente caso, que permite analizar el segundo de los defectos relacionado con el primero, es que la descripción de las nuevas superficies construidas no resulta acreditada por ninguno de los medios citados.

La cuestión de la previa georreferenciación de la finca en la que se ubica una construcción ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora. 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.

Cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimen-

tal, 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 acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o, aún más, 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, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019. Por todo lo expuesto, en el presente caso, está debidamente justificada la duda de extralimitación de la finca que se expresa en la calificación y que se aprecia de forma evidente en la documentación gráfica incorporada al título, al coincidir las coordenadas de la edificación con las de la parcela según el informe técnico y el informe de validación gráfica incorporado a la escritura de 30 de noviembre de 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11079.pdf>

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

Registro de Arganda del Rey n.º 2

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: EXISTENCIA DE TRANSMISIONES QUE NO HAN ACCEDIDO AL REGISTRO

La Resolución de este Centro Directivo de 21 de junio de 1999, reiterando el criterio de la de 18 de septiembre de 1989, señaló que «no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Ciertamente que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen (cfr. Resolución de 22 de enero de 1999), la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral (artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral».

Por tanto, la que fue titular registral de la finca está ella misma cuestionando y desvirtuando su legitimación registral para disponer de esos 600 metros cuadrados, al declarar y reconocer que se han producido dos transmisiones intermedias que no se han inscrito, una por la que cedió la propiedad de esa porción al Ayuntamiento y otra por la que la habría recuperado por reversión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11080.pdf>

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

Registro de Chinchón**OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS**

El artículo 28.4 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, exige la concurrencia de dos requisitos: a) que se trate de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes; y b) que se acompañe de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

No se ha establecido por el legislador ninguna preferencia ni jerarquía entre los medios para probar la terminación de la obra en fecha determinada, sino que se ha limitado a hacer una enumeración de estos medios, que no han de entenderse como excluyentes entre sí, sino complementarios, si constan con la claridad y congruencia suficiente (vid. Resolución de 10 de noviembre de 2011), al no prohibirse expresamente esta posibilidad por el legislador. Pues bien, en el caso objeto de este expediente, el informe pericial descriptivo de la obra emitido, con sus distintos departamentos, ha sido recogido en la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 5 de noviembre 2008, por lo que consta de una fecha fehaciente (la sentencia judicial) de un técnico competente (el perito judicial, arquitecto) en el que consta la descripción de la edificación en términos totalmente coincidentes con la nueva descripción que resulta del título. Además, se incorpora a la escritura una certificación municipal en la que expresamente figura que el inmueble en cuestión, que se describe por su calle y número, titulares y antigua referencia catastral, no tiene abierto ningún expediente sancionador en materia urbanística o expediente de restauración de la legalidad urbanística en los últimos diez años.

Los efectos del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral (o de la falta de coincidencia de la aportada con la finca registral) se regulan específicamente bajo este enunciado en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. La claridad con la que se pronuncia esta disposición no deja lugar a interpretación alguna sobre la posibilidad de inscribir el documento, aunque no se haya aportado documento acreditativo de la referencia catastral o el aportado no sea coincidente.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 16 de mayo de 2019), que para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada haya de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11081.pdf>

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

Registro de Granada n.º 6

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL PROCEDIMIENTO SE HA DE DIRIGIR CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

Conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

Esta exigencia impide, en el ámbito registral, practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular o que este directamente o a través de sus órganos de administración y representación haya sido parte en el procedimiento de que se trata.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11082.pdf>

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

Registro de Vélez-Málaga n.º 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 compeadece 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/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11083.pdf>

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Bilbao n.º 3

RECURSO GUBERNATIVO: INFORME

NOTARIO AUTORIZANTE DEL TÍTULO: INCOMPATIBILIDADES

El registrador que ha de emitir el informe correspondiente es el registrador que deba decidir si, a la vista del recurso, mantiene o no la calificación impugnada accediendo a la inscripción en todo o en parte, aun cuando no haya sido el «registrador que realizó la calificación» al que se refiere literalmente el citado precepto legal.

A la vista de la taxativa literalidad e imperatividad de los artículos 22 de la Ley del Notariado y 139 del Reglamento Notarial, el recurso ha de ser necesariamente desestimado, pues de aquéllas resulta claramente que en el presente caso el notario no podrá autorizar la escritura de partición de herencia de sus padres, adjudicándose tanto él como sus dos hermanos (parientes dentro del segundo grado de consanguinidad), bienes o derechos a su favor. Sin duda, la incompatibilidad en este supuesto viene a ser doble: la que afecta al notario en relación con su propia adquisición y la que le afecta en relación con las adquisiciones de sus dos hermanos, pues tanto en uno como en otro caso basta que se produzca el supuesto de hecho («adquirir derechos» o «tener algún interés») para que no se pueda otorgar la escritura por el notario adquirente; y ese consentimiento o ratificación ulterior y separada de los hermanos -repárese en que las dos escrituras posteriores a la de herencia emplean expresiones diferentes- no salvaría la incompatibilidad del propio notario, tanto respecto de su adquisición como respecto de la de sus dos hermanos. Y sin duda, también, los extremos anteriores y a la vista de lo que disponen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, caen dentro del ámbito de la calificación registral, por lo que la misma no se ha extralimitado en el presente caso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11355.pdf>

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Cervera de Pisuerga

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

El artículo 199 regula las actuaciones necesarias para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el presente caso, resultan justificadas las dudas de la registradora, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que se fundamenta en los datos resultantes del inventario municipal de bienes coincidentes con la cartografía catastral, todo lo cual se anexa al escrito de oposición. Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal y de la cartografía catastral, pues a la vista de los mismos no puede procederse a la inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11357.pdf>

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de San Sebastián de los Reyes n.º 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 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/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11358.pdf>

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de San Sebastián de los Reyes n.º 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—.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11360.pdf>

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Alcalá la Real

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/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11361.pdf>

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Daimiel

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 cues-

tiones 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—.

En cuanto al defecto apreciado con el número tres de la nota de calificación, por el que suspende la cancelación de la hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma, por la incongruencia entre el texto de la adjudicación y el del mandamiento, hemos de entender que se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos, en relación con los preceptos de la Ley General Tributaria y del Reglamento General de Recaudación (artículo 107 de este último), para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), es más, si de la documentación presentada resulta la determinación del órgano actuante de cancelar tanto la carga ejecutada, como las posteriores, no puede acudirse a una interpretación exclusivamente literal de la documentación presentada, para suspender la práctica de los asientos cancelatorios procedentes, por ello procede la revocación de este defecto, acogiendo los argumentos del recurrente en cuanto a este punto.

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Daimiel***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—.

En cuanto al defecto apreciado con el número tres de la nota de calificación, por el que suspende la cancelación de la hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma, por la incongruencia entre el texto de la adjudicación y el del mandamiento, hemos de entender que se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos, en relación con los preceptos de la Ley General Tributaria y del Reglamento General de Recaudación (artículo 107 de este último), para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), es más, si de la documentación presentada resulta la determinación del órgano actuante de cancelar tanto la carga ejecutada, como las posteriores, no puede acudirse a una interpretación exclusivamente literal de la documentación presentada, para suspender la práctica de los asientos cancelatorios procedentes, por ello procede la revocación de este defecto, acogiendo los argumentos del recurrente en cuanto a este punto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11363.pdf>

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Daimiel

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 ena-

jenación 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—.

En cuanto al defecto apreciado con el número tres de la nota de calificación, por el que suspende la cancelación de la hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma, por la incongruencia entre el texto de la adjudicación y el del mandamiento, hemos de entender que se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos, en relación con los preceptos de la Ley General Tributaria y del Reglamento General de Recaudación (artículo 107 de este último), para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), es más, si de la documentación presentada resulta la determinación del órgano actuante de cancelar tanto la carga ejecutada, como las posteriores, no puede acudirse a una interpretación exclusivamente literal de la documentación presentada, para suspender la práctica de los asientos cancelatorios procedentes, por ello procede la revocación de este defecto, acogiendo los argumentos del recurrente en cuanto a este punto.

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Daimiel***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—.

En cuanto al defecto apreciado con el número tres de la nota de calificación, por el que suspende la cancelación de la hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma, por la incongruencia entre el texto de la adjudicación y el del mandamiento, hemos de entender que se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos, en relación con los preceptos de la Ley General Tributaria y del Reglamento General de Recaudación (artículo 107 de este último), para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), es más, si de la documentación presentada resulta la determinación del órgano actuante de cancelar tanto la carga ejecutada, como las posteriores, no puede acudirse a una interpretación exclusivamente literal de la documentación presentada, para suspender la práctica de los asientos cancelatorios procedentes, por ello procede la revocación de este defecto, acogiendo los argumentos del recurrente en cuanto a este punto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11365.pdf>

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Daimiel

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—.

En cuanto al defecto apreciado con el número tres de la nota de calificación, por el que suspende la cancelación de la hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma, por la incongruencia entre el texto de la adjudicación y el del mandamiento, hemos de entender que se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos, en relación con los preceptos de la Ley General Tributaria y del Reglamento General de Recaudación (artículo 107 de este último), para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), es más, si de la documentación presentada resulta la determinación del órgano actuante de cancelar tanto la carga ejecutada, como las posteriores, no puede acudirse a una interpretación exclusivamente literal de la documentación presentada, para suspender la práctica de los asientos cancelatorios procedentes, por ello procede la revocación de este defecto, acogiendo los argumentos del recurrente en cuanto a este punto.

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Madrid n.º 10***PROCEDIMIENTO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: CARÁCTER EXCEPCIONAL
SEGREGACIÓN: LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE MADRID***

Como medio para reanudar el tracto (artículos 206.4 de la Ley Hipotecaria y 37.3 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas), la certificación administrativa de dominio tiene carácter excepcional, lo que obliga al registrador a una minuciosa comprobación del cumplimiento de los requisitos y exigencias legales, a fin de evitar la indebida utilización de este mecanismo para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros. En el presente caso debe confirmarse los defectos que señala la registradora que impiden la inscripción de la certificación, como son, la oposición de uno de los causahabientes, como es la Universidad Politécnica de Madrid.

Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») sobre cuál haya de ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015. Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, 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.

El artículo 151.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, no prevé el previo sometimiento a licencia de los actos de la administración local, amparados por la presunción de legalidad de los actos administrativos ya que los mismos se deben ajustar siempre a la normativa administrativa y urbanística aplicable (artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). Es decir, que el acuerdo municipal produce los mismos efectos que la licencia, sin perjuicio de que su aprobación quede sujeta a los mismos requisitos que la concesión de la licencia. Consecuentemente con lo expuesto, el Acuerdo del Pleno surte los mismos efectos que la licencia, sin perjuicio de que en su aprobación deban cumplirse los mismos requisitos que en su concesión, lo que falta en el presente caso, ya que no resulta del expediente, Acuerdo del Pleno.

<https://boe.es/boe/dias/2019/08/08/pdfs/BOE-A-2019-11683.pdf>

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Madrid n.º 5

PROPIEDAD HORIZONTAL: SUBCOMUNIDAD Y COMUNIDAD FUNCIONAL

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

En cuanto al segundo de los defectos, como ha recordado recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 19 de julio de 2018) hay una sutil pero ampliamente compartida distinción entre el concepto de terraza y el concepto de cubierta del edificio. La cubierta como elemento necesario de parcelación cúbica o delimitación del vuelo o espacio edificado es siempre elemento común por naturaleza. Sin embargo, las terrazas como zona pisable, no son elemento común por naturaleza. Por tanto, siendo el vuelo elemento común del edificio, sería necesaria la previa desafectación y su conversión en elemento privativo, así como expresión de la causa de atribución de tal elemento a los dueños del departamento número 65. En este sentido, como ha afirmado este Centro Directivo (Resolución 20 de abril de 2006), es evidente que, al no configurarse el derecho de vuelo de otra forma, tal derecho era elemento común del edificio, por lo que, si lo edificado mediante el ejercicio de tal derecho deviene en privativo, existe una causa de transmisión no revelada y que es preciso que conste en el Registro.

Se entiende que la constitución de una «subcomunidad de viviendas» dentro de un departamento independiente de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal deberá adoptar la forma jurídica de «subdivisión horizontal», siempre que existan elementos comunes entre dichas viviendas que los justifiquen, pero no el de «comunidad funcional». La «comunidad funcional» es una figura jurídica reservada por el artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las cuotas indivisas de las fincas registrales destinadas «a garaje o estacionamiento de vehículos con asignación de uso exclusivo», y que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha extendido exclusivamente a las fincas registrales destinadas a trasteros. En base a lo expuesto, si lo querido por los otorgantes fuera la constitución de una «subcomunidad», debe tenerse en cuenta que para que exista tal subcomunidad es preciso que varios propietarios de elementos privativos dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes y diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal (artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal).

La necesidad de la autorización de la comunidad de propietarios deriva, a falta de norma estatutaria permisiva, del hecho de que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, al igual que la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario, a los que se asimilan legalmente por la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, requerirán además de la obtención de la correspondiente autorización administrativa, la citada autorización, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos destinados a viviendas previamente existentes o autorizados en la

licencia de edificación. a necesidad de la autorización de la comunidad de propietarios deriva, a falta de norma estatutaria permisiva, del hecho de que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, al igual que la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario, a los que se asimilan legalmente por la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, requerirán además de la obtención de la correspondiente autorización administrativa, la citada autorización, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos destinados a viviendas previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación.

<https://boe.es/boe/dias/2019/08/08/pdfs/BOE-A-2019-11684.pdf>

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Guadarrama-Alpedrete

RECURSO GUBERNATIVO: NO SE IMPUGNA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SERVIDUMBRES PÚBLICAS

En el presente caso, el recurso, además de decir que se refiere a la calificación de una escritura de compraventa, cuando no hay tal, sino de declaración de obra nueva (error de menor entidad que obviamente no impediría la admisión a trámite del recurso), se ha presentado contra la nota de calificación sustitutoria de fecha 28 de marzo de 2019 de doña María Luisa Moreno-Torres Camy. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados, en principio procedería inadmitir el recurso, tal y como ha sido formulado. No obstante, en interés del recurrente, y a la vista de que el contenido de sus alegaciones sí está dirigido a argumentar en contra de los defectos señalados por la nota de calificación inicial, este Centro Directivo estima procedente interpretar que en realidad la intención del recurrente ha sido interponer recurso contra la nota de calificación de la registradora sustituida.

Para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca. No basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica. En el presente caso es cierto que la edificación no se ubica en los límites de la parcela, pero también lo es que aun aportándose un certificado técnico que se refiere a la ubicación de la parcela y de la edificación, no queda acreditada la correspondencia del mismo con la finca registral ni tampoco con las parcelas catastrales referidas; por ello, como señala la registradora, no ha quedado acreditado que la edificación declarada se ubique en la finca registral en que se declara, por lo que el recurso contra el primer defecto señalado en la nota de calificación ha de ser desestimado.

El segundo defecto recurrido de la nota de calificación, se refiere a que según resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar del Registro, parte de la parcela 56 del polígono 4 de Los Molinos entre la que se encuentra la ocupada por la edificación que se declara, se encuentra situada en la zona de servidumbre de policía del río Guadarrama, sin que conste autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la construcción que se declara. Si bien el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, al regular la inscripción en el Registro de la Propiedad de las obras nuevas «prescritas» habla de que el suelo no esté afectado por servidumbres de uso público general, tal y como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 15 de abril y 4 de junio de 2013, tales servidumbres deben entenderse como «delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. artículos 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria)». Debe advertirse, además, que tales limitaciones al derecho de dominio del titular venían impuestas por la normativa ya citada vigente con anterioridad a la ejecución del acto edificatorio por el titular de la finca, exigiendo la legislación sectorial el cumplimiento de determinados requisitos (autorización por el Organismo de Cuenca), que son complementarios e independientes de los exigidos por la normativa urbanística y por la legislación registral en orden a conseguir la toma de razón de la obra nueva declarada.

<https://boe.es/boe/dias/2019/08/08/pdfs/BOE-A-2019-11685.pdf>

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Baza

RECURSO GUBERNATIVO: POSIBILIDAD DE INTERPONER RECURSO CUANDO SE APORTAN DOCUMENTOS SUBSANADORES QUE, A JUICIO DEL REGISTRADOR, NO SON SUFICIENTES

OBRA NUEVA: CADUCIDAD DE LA LICENCIA

Resulta necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial. En relación al segundo supuesto, si el recurrente aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota.

La registradora señala en su nota de calificación que dicha licencia, concedida en fecha 2 de julio de 2008, se encuentra caducada y no cabe por ello practicar la inscripción, ya que la misma licencia establece que se extinguirá por caducidad si no se terminan las obras en el plazo de dos años, salvo concesión de prórroga o razones de fuerza mayor, y dado que no consta en la escritura que se hayan terminado las obras, entiende que procede suspender la inscripción por este defecto. En relación con esta cuestión, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de 21 de diciembre de 2000, resume la doctrina ju-

risprudencial del citado Tribunal, expresada en numerosas sentencias, en relación con el instituto de la caducidad de las licencias municipales de obras y los requisitos que deben concurrir para que se declare la caducidad, declarando que la caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. El artículo 173 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que la registradora ya había citado en su primera nota de calificación, no establece una caducidad automática de las licencias por el mero transcurso del plazo, sino que en su apartado tercero dispone que «el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. En el caso de este expediente se ha aportado además una certificación expedida el día 16 de enero de 2019 por la secretaria accidental del Ayuntamiento de Baza, doña M. A. L. G., con el visto bueno del alcalde, en la cual consta que según los antecedentes obrantes en el Ayuntamiento no existe incoado ningún expediente de caducidad para la licencia.

<https://boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11747.pdf>

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de San Lorenzo de El Escorial n.º 3

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://boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11749.pdf>

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Logroño n.º 2

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, la forma de practicar los asientos, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

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

<https://boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11750.pdf>

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Marbella n.º 1

FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN EN EL TÍTULO

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1.o de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.a a 4.a, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. En el caso objeto de este recurso está claramente identificada la finca afectada por el derecho de uso, siendo la finca registral 5.803, vivienda unifamiliar, referencia catastral 8217117UF3481N0001DP, inscrita en cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa a favor de don A. L. C., por título de herencia.

<https://boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11751.pdf>

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)

Registro de Vila-seca

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecario y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, en el presente supuesto el error no resulta claramente de la inscripción, dado que el registrador, una vez calificada la documentación judicial referida, practicó la inscripción 9.a de la finca 7.664 procedió a extraer las consecuencias registrales derivadas de la inscripción de dicho fallo. En definitiva, no corresponde a esta Dirección General pronunciarse sobre si el

asiento fue o no correctamente practicado, debiendo debatirse la procedencia de la rectificación, a falta de la conformidad del registrador para ello, en el juicio ordinario correspondiente, tal y como prescribe el artículo 218 de la Ley Hipotecaria antes transcrito.

<https://boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11752.pdf>

II.B. Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2019)

Herencia: Partición: Es necesaria la concurrencia de todos los herederos

En 2018 se formaliza la partición de las herencias de los cónyuges P y M; uno de los hijos y herederos, H, había muerto después de su padre, P, y antes de su madre, M, y su partición se había otorgado en 2017 por su viuda y heredera, V, y por su madre legitimaria, M; en la escritura de 2018 se incluyeron algunos bienes que no se habían tenido en cuenta en la de 2017. El registrador califica negativamente la escritura de 2018 por no haberse respetado el principio de unanimidad en la partición (art. 1058 C.c.), al no comparecer V como heredera de H. El notario autorizante arguye que en la escritura de 2017 se habían adjudicado a M «los derechos derivados de la sucesión de P [...] lo cual supone la exclusión de V de cualquier posición jurídica [en esa sucesión]». La Dirección centra la cuestión en si la escritura de 2017 es de cesión de derechos hereditarios o de partición de herencia; en el primer caso, debe atenderse a la doctrina de que «el adquirente de un derecho hereditario queda subrogado en los derechos y obligaciones de quienes han transmitido su derecho en la herencia» (con exclusión de V de la herencia de P) (R. 01.12.2006 y R. 05.06.2018); en el segundo, la doctrina reiterada por la Dirección es de «necesaria concurrencia de todos los llamados a la sucesión para la conversión de su derecho hereditario abstracto en un derecho concreto sobre los bienes que integran la masa hereditaria» (con necesaria intervención de V). La Dirección entiende que la escritura era de partición, como se deduce de su propio título y de los pactos de liquidación y adjudicaciones; no se adjudican los derechos derivados de una sucesión, sino que se enumeran y adjudican unos bienes concretos como derechos derivados de esa sucesión. En consecuencia, desestima el recurso.

R. 06.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-2) (BOE 03.07.2019).
(1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9920.pdf>

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2019)

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

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

Reitera la doctrina de otras anteriores (por ejemplo, tras la vigencia del RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, R. 23.08.2016 y R. 19.06.2018) sobre la actuación registral

según el actual art. 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, respecto a fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, R. 23.04.2018), o que se desprendan del propio título inscribible, lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a servidumbres legales (arts. 15 L. 22/28.07.1988, de Costas y 35 y 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas); en resumen del resumen: comprobación en el Sistema Informático Registral de la situación de las fincas; en caso de invasión o intersección, anotación preventiva, solicitud de pronunciamiento al Servicio Periférico de Costas, y actuación en consecuencia con la respuesta; si no se dispone de la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, necesaria aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas sobre colindancia o intersección, sobre posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, y relación con las servidumbres de protección y tránsito.

R. 06.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mazarrón) (BOE 03.07.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9921.pdf>

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 03 DE JULIO 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 y otras posteriores.

R. 06.06.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 03.07.2019). (3)

R. 06.06.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Balmaseda) (BOE 03.07.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9923.pdf>

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2019)

Rectificación del Registro: Rectificación de la representación gráfica alternativa inscrita por la catastral

«Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de superficie de una finca inscrita, para hacer constar la que resulta de Catastro, solicitando el título expresamente que la misma se lleve a efecto en base al art. 201.3.b LH [diferencia no superior al 5 %] ‘inscribiendo el exceso de cabida de 109 metros cuadrados [0,8 % de la cabida inscrita] para coordinarla gráficamente con el Catastro, sin necesidad de tramitar expediente de rectificación’. La registradora

suspende la inscripción entendiendo que una vez inscrita la representación gráfica alternativa de la finca, la descripción de la finca es la que resulta de tal representación, y que lo que procede, a su juicio, es incorporarla al catastro y rectificar éste conforme a la misma». La Dirección reconoce la prevalencia de la representación gráfica inscrita, de manera que «es improcedente cualquier rectificación de superficie que no se realice con previa rectificación de la representación gráfica inscrita» (R. 05.12.2018), y «podrá lograrse la rectificación de superficie pretendida pero no al amparo del artículo 201.3.b LH, sino mediante la inscripción de la nueva representación gráfica catastral de la finca, que rectifica y sustituye a la anteriormente inscrita». Pero estima el recurso argumentando «la posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita», que «ningún impedimento legal existe para que el interesado desista de tal incorporación [al Catastro de la representación gráfica alternativa inscrita] y solicite la inscripción de la representación gráfica catastral», y que «en el presente caso, además de la escasa diferencia de superficie, concurre la circunstancia de coincidir prácticamente en su totalidad el perímetro catastral con la representación gráfica alternativa inscrita».

R. 07.06.2019 (Notario César-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 04.07.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9968.pdf>

La Dirección repite los «medios para lograr las rectificaciones de superficie desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015»; pueden verse en comentarios a la R. 17.11.2015.

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 04 DE JULIO 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 alternativa correspondiente a una finca registral, con la consiguiente rectificación de su descripción y linderos. El registrador suspende la inscripción, porque existe oposición de los titulares registrales de dos fincas colindantes (art. 9.b LH)». La Dirección entiende que «resultan identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, toda vez que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio, relativo a un camino que se incardina dentro de la base gráfica cuya inscripción se pretende»; por lo que resulta posible que no se trate de rectificación de un erróneo dato registral descriptivo, sino que se altere «la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo así afectar a los derechos de terceros». Y sin perjuicio de que pueda acudir al procedimiento del deslinde regulado en el art. 200 LH, o al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH).

R. 07.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 04.07.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9969.pdf>

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2019)

Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse el arrendamiento otorgado por persona distinta del titular registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (cita, por todas, la R. 10.04.2017), insistiendo en el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) como actuación registral de la interdicción de indefensión del art. 24 C.E.

R. 07.06.2019 (Covejuca, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-3) (BOE 04.07.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9970.pdf>

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 04 DE JULIO 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. 07.06.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Almonte) (BOE 04.07.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9971.pdf>

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 04 DE JULIO DE 2019)

Inmatriculación: La del art. 205 LH requiere la presentación también del título previo

Inmatriculación: Debe haber plena coincidencia de la descripción de los títulos y de la certificación catastral

«El objeto de este expediente consiste en determinar si es posible inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad por la vía del art. 205 LH sin aportar para ello, junto al título inscribible, el título previo de adquisición del transmitente, y sin que haya plena coincidencia entre la descripción contenida en la escritura y la contenida en Catastro». La Dirección responde negativamente a las dos cuestiones: 1. Considera esencial la presentación del título público previo en el Registro (R. 05.05.2016 y R. 30.11.2016), pues ha de ser calificada, entre otras cosas, la identidad en las descripciones de la finca contenidas en ambos títulos. 2. Y también es necesaria la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título inmatriculador; en ese sentido se pronuncia el art. 205 LH, con la finalidad de que la finca que se inmatricule nazca ya a su vida registral plenamente coordinada con el inmueble catastral; y ni ese precepto ni los arts. 201 y 10.3 LH prevén en la

inmatriculación la posibilidad de una representación gráfica alternativa a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos; por lo que, «si se pretende inmatricular, conforme al art. 205 LH, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica».

R. 07.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lorca-1) (BOE 04.07.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/04/pdfs/BOE-A-2019-9972.pdf>

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

Anotación preventiva de embargo: Vivienda habitual de un soltero no equivale a vivienda familiar una vez casado

«Se debate en el presente recurso si puede practicarse una anotación de embargo sobre una finca que aparece inscrita a favor del demandado con carácter privativo por haberla adquirido por herencia en estado de soltero»; en una hipoteca anterior, otorgada también en estado de soltero, resulta que la finca «tiene el carácter de vivienda habitual». «La registradora se opone a la anotación del embargo porque, conforme a lo dispuesto en el art. 144.5 RH, no resulta ni del mandamiento, ni de la diligencia de embargo, ni de la adición, que la esposa del demandado haya sido notificada, así como tampoco que la finca no tenga el carácter de vivienda habitual de la familia». Pero dice la Dirección que de aquella hipoteca «solo se puede concluir que en el Registro consta que la finca embargada fue la vivienda habitual de su titular registral mientras estaba soltero, pero en ningún caso consta que se trate de la vivienda que este haya fijado de común acuerdo con su cónyuge como vivienda familiar (art. 70 C. de c.), que es el caso al que se refiere el art. 144.5 RH.

R. 12.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrent-2) (BOE 09.07.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10145.pdf>

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

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

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones. Pero en el caso concreto la registradora señalaba como defecto que no se aportan las coordenadas georreferenciadas de la finca y que no pueden tomarse de la certificación catastral aportada, al referirse estas a una porción de terreno mayor que la inscrita en más de un 10 % (art. 201.3 LH); y que sería necesario «entablar cualquiera de los procedimientos de los arts. 199 o 201 LH, para hacer constar el exceso de cabida y las coordenadas georreferenciadas de la parcela». Y la Dirección estima el recurso, porque la calificación registral «no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de las nuevas construcciones (nave almacén y nave cochera) respecto de la finca en la que se ubica, como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de dicha construcción

respecto de los linderos de la finca –estando situada además en los límites de la parcela– (cfr. R. 06.09.2016, R. 28.09.2016 o R. 04.01.2019)». Pero por otra parte añade que «no pueden compartirse los argumentos del recurrente referidos a que no se solicita ni la rectificación descriptiva ni la inscripción de la representación gráfica», porque «no sólo se reseña en el título presentado la rectificación de descripción de la finca, sino que ésta se apoya en la certificación catastral para acreditar la misma»; y porque «la inscripción de la representación gráfica catastral debe entenderse solicitada en el título considerando que la descripción de la finca se ajusta a tal representación gráfica catastral que se incorpora al mismo»; y recuerda el pto. 2.ª Res. Circ. 03.11.2015, según el cual «se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore».

R. 12.06.2019 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 09.07.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10147.pdf>

Resolución un poco confusa, en la que no se sabe muy bien por qué se estima el recurso ni por qué después no pueden compartirse algunos argumentos del recurrente: si el registrador debe alegar dudas justificadas de extralimitación, parece que la mayor justificación es la falta de georreferenciación de la finca, a cuya necesidad la resolución dedica varios párrafos; y si debe entenderse solicitada la rectificación descriptiva, parece que lo procedente es la iniciación del procedimiento del art. 199 LH y actuar en consecuencia con el resultado.

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

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

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral». La Dirección considera justificadas las dudas de la registradora en dos sentidos: Es evidente que esa representación invade una carretera según se aprecia en la cartografía catastral y en la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas, y ello pese a la ausencia de respuesta por parte del Ayuntamiento a la comunicación practicada por el Registro. Y, en cuanto al exceso de cabida, según resulta de la cartografía catastral, podría «encubrir con la inscripción de la representación gráfica solicitada el intento de aplicar el folio de la finca registral a una superficie colindante con la originaria finca registral, siendo el cauce apropiado para ello la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación».

R. 12.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-5) (BOE 09.07.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10148.pdf>

La Dirección reitera en esta resolución su doctrina sobre protección registral del dominio público y sobre el exceso de cabida concebible únicamente como «rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que

ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral».

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

Hipoteca: Constitución: Presunción de consumidor en préstamos de finalidad mixta

Hipoteca: Constitución: Las normas de defensa de consumidores se aplican cuando lo es el avalista

Se trata de un préstamo hecho por una entidad financiera a un matrimonio, empresarios agrícolas, que lo destinan a «cancelar préstamos varios» y adquirir maquinaria agrícola, avalado por una hija no empresaria y garantizado con hipoteca sobre una vivienda que no es vivienda habitual de los prestatarios:

–Se debate en primer lugar si es aplicable la normativa de protección a los consumidores (RDLeg. 1/16.11.2007, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), porque la registradora entiende que el destino a «cancelar préstamos varios» no tiene carácter empresarial. La Dirección toma como guía la S. 05.04.2017, en la que se resuelve un supuesto de contrato con doble finalidad (personal y profesional), estableciendo que lo decisivo es el destino predominante y, si este no resulta claramente, debe presumirse una finalidad personal y una consideración del contratante como consumidor. Es lo que procede en este caso, en el que no resulta el destino predominante. No obstante, «en este contrato se han cumplido, tanto respecto de los prestatarios como respecto de la avalista, todos los requisitos de transparencia material que son susceptibles de control desde el ámbito de la calificación registral, como son la firma de la fiper, su concreto contenido informativo y la confección de la denominada expresión manuscrita respecto a su conocimiento de la existencia de una cláusula suelo».

–Y en segundo, si un interés moratorio de más de dos puntos sobre el ordinario puede considerarse abusivo, dada la condición de consumidora en la avalista. La Dirección reitera la doctrina de las R. 29.09.2014 y R. 28.04.2015 sobre aplicación de la normativa de consumidores cuando lo es el fiador, avalista o hipotecante no deudor; además, «aun cuando la aplicación de la legislación de consumo al contrato de fianza no provoca efectos sobre la cláusula de los intereses de demora en la relación jurídica bilateral entre el prestamista y el prestatario, dado que esta última queda igualmente sujeta a la referida legislación de consumo, [...] procede confirmar el defecto relativo a la nulidad por abusividad de la cláusula de los intereses de demora».

R. 13.06.2019 (Caja Rural de Salamanca, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Salamanca-3) (BOE 09.07.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10150.pdf>

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO 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. Sin embargo, señala ahora que el art. 670.4 LEC prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior por resolución del letrado de la Administración de Justicia, *a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor*; de manera que «hay que entender que la correcta interpretación del art. 671 LEC es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del art. 670.4 LEC»; y, como en el caso concreto, la calificación registral se ha hecho «omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso», estima el recurso.

R. 13.06.2019 (C.E.F. Almacén de Material Eléctrico. S.A., contra Registro de la Propiedad de San Javier - 2) (BOE 09.07.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10151.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; de hecho, esta resolución ya empieza a matizar.

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

Reanudación del tracto sucesivo: Datos que deben constar en el acta

Se trata de un acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido del art. 208 LH. La Dirección confirma como defecto que impide la inscripción el hecho de que en el edicto se consignó como promotor del expediente al hermano y representante del verdadero promotor, ya que la identidad del promotor puede ser fundamental para los terceros y para sus posibles alegaciones, por lo que se da el incumplimiento de un trámite esencial del procedimiento. En cambio, no aprecia el defecto señalado por el registrador, de que «no se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas», porque, entre otras razones, se incorporan al acta los edictos publicados.

R. 13.06.2019 (Notario Carlos Arriola Garrote contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 09.07.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10152.pdf>

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

Herencia: Sustitución vulgar: No es necesario acreditar la inexistencia de sustitutos vulgares distintos de los que comparecen

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

Se trata de una escritura pública de entrega de legado otorgada en cumplimiento de una sentencia firme, en favor de los herederos de la legataria y, como uno de ellos le premurió, en favor de sus hijos como sustitutos vulgares. «Constando, en sede judicial, el fallecimiento de la heredera premuerta mediante el certificado de defunción, y la identificación sus hijos mediante sus certificados de nacimiento, no puede ser estimada la exigencia de que deba acreditarse nuevamente dicha inexistencia de otros descendientes» (por ejemplo, por el acta de notoriedad prevista en el art. 82 RH). En cambio, habiéndose dictado la sentencia en rebeldía del demandado, se reitera la doctrina de que solo cabe anotación preventiva, hasta que hayan transcurrido los plazos para la acción de rescisión según el propio órgano judicial.

R. 14.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Bañeza) (BOE 09.07.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10153.pdf>

Sobre justificación de la sustitución vulgar, se reitera la doctrina de la R. 02.02.2012, que se cita; en aquella ni siquiera constaba una justificación en sede judicial de que no había más herederos que los comparecientes. Sobre resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, se reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019).

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

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

Exceso de cabida: Es simple rectificación de un erróneo dato registral

Se plantea si procede una rectificación en la descripción de una finca registral como consecuencia de la manifestación contenida en una escritura de subsanación de que la cesión de una parte de la finca destinada a viales no se formalizó nunca. La Dirección reitera una vez más que «la registración de un exceso de cabida ‘stricto sensu’ sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada»; pero en este caso no se trata de «una rectificación registral de un dato erróneo, sino de la constancia registral de una reducción de cabida como consecuencia de una cesión gratuita para viales que posteriormente, manifiesta el recurrente, no se ha llegado a practicar»; sería una reversión de la cesión a su original propietario, «que en ningún caso podrá practicarse por cualquiera de los expedientes previstos en nuestra legislación hipotecaria para la constancia registral de los excesos o defectos de cabida, [...] la modificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1 y 40 LH)».

R. 14.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caspe) (BOE 09.07.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10154.pdf>

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Hipoteca: Cancelación: Es necesario expresar claramente la causa

En un procedimiento de ejecución hipotecaria se acuerda la terminación del proceso a instancias del ejecutante «por satisfacción de sus pretensiones fuera del procedimiento» y la cancelación de la hipoteca. La registradora entiende que el mandamiento judicial no es el título adecuado para la cancelación. La Dirección reitera su doctrina de que «la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista», y en este caso la causa que se aduce para la cancelación no aclara si se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, o solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta el inicio del procedimiento; porque solo lo primero, o la condonación, pueden ser causa suficiente de la cancelación total de la hipoteca».

R. 17.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 6) (BOE 17.07.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10517.pdf>

Parece que las objeciones de la registradora eran de carácter formal (art. 82.1 LH), y la Dirección comienza siguiendo esa línea, con su doctrina de que la exigencia de documento público del art. 3 LH no permite cualquier documento público, sino que, «según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por la autoridad administrativa»; cita también el art. 82 LH sobre cancelación de la hipoteca; y parece concluir que «no es admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca». Pero en ese punto recuerda que en las R. 10.09.2005 y R. 21.05.2012 «este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que, en algún caso parecido, un mandamiento judicial sirviera de base para cancelar la hipoteca; sin embargo, en el caso objeto de este expediente...» y cambia a la objeción sustantiva de que la causa aducida no es suficientemente clara para la cancelación.

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Obra nueva: El libro del edificio puede constar en varios ficheros informáticos

Obra nueva: La autenticación por el promotor del libro del edificio puede hacerse por cualquier medio fehaciente

Obra nueva: La georreferenciación de la porción de suelo ocupada no tiene que aportarse en formato GML

La Dirección revoca los defectos señalados en la nota registral con varias afirmaciones sobre una declaración de obra nueva terminada:

–En cuanto a la aportación del libro del edificio, exigida en el art. 202 LH y que, según la Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015, «deberá presentarse en el Registro de la Propiedad en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente», no existe disposición legal alguna que imponga que conste en un único fichero informático; antes al contrario, «no es un único documento, sino la suma de varios, lo que justifica de modo evidente la posibilidad de que figure en varios ficheros informáticos» (como era el caso).

–También respecto del libro, su autenticación por el promotor por medio fehaciente no debe interpretarse como exigencia de una titulación pública, sino como que es el promotor «el que debe presentarlo para su depósito en el Registro de la Propiedad, bastando para ello que se encuentre suscrito con firma electrónica o por otro medio fehaciente, que bien puede ser, por ejemplo, una instancia al tiempo de entregar el libro, con firma legitimada notarialmente o firmada o ratificada ante el registrador» (en este caso era un acta notarial en la que comparecían los promotores).

–En cuanto a las coordenadas de la porción de suelo ocupada, los requisitos que recoge el punto 7 Res. conjunta se refieren a la representación gráfica alternativa de fincas, en los casos en que es necesaria, pero no a la simple aportación de coordenadas; aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Res. conjunta (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML; «igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquella; en estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, [...] si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto 6 Res. conjunta; asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello». Así pues, basta con el listado de coordenadas que consta en el acta.

R. 17.06.2019 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 17.07.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10518.pdf>

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Hipoteca: Cancelación: Para la cancelación por caducidad, la antigua existencia de una nota de certificación de cargas interrumpe la prescripción

Ante una pretensión de cancelación de una hipoteca por caducidad, que computaba el tiempo de prescripción desde el vencimiento de la obligación (art. 82.5 LH), la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 27.10.2015.

R. 19.06.2019 (Fin-Quesa, S.L., contra Registro de la Propiedad de Enguera) (BOE 17.07.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10519.pdf>

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Exceso de cabida: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una representación gráfica catastral rectificando, en consecuencia, su descripción conforme a la misma. El registrador, una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH, deniega la inscripción. La Dirección estima justificadas las dudas del registrador, toda vez que no se basan en la mera oposición de dos colindantes, sino que estos, en apoyo de sus alegaciones, aportan documentación sobre un procedimiento judicial de expediente de dominio de exceso de cabida que desestimaba la pretensión de la recurrente; y sin perjuicio de que esta pueda acudir al juicio declarativo, como prevé el art. 198 LH.

R. 19.06.2019 (Iredheat Solutions, S.L., contra Registro de la Propiedad de Altea) (BOE 17.07.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10521.pdf>

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Obra nueva: Justificación de la antigüedad por certificación del arquitecto técnico

Se trata de «una obra nueva declarada por la vía del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en la que la acreditación de la antigüedad se realiza por medio de certificación expedida por arquitecto técnico, quien, después de describir la obra en que consiste la edificación, su superficie y valoración, concluye afirmando lo siguiente: ‘(...) Se estima que la finalización de las obras es de 1990’». El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesaria una certificación concluyente del técnico en lugar de una estimación sobre la finalización de la obra nueva, por exigencia de los arts. 45 y ss. RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...). Pero dice la Dirección que, si bien «es cierto que toda declaración contenida en un certificado debe realizarse de forma que no ofrezca duda alguna en cuanto al hecho o dato cuya acreditación se pretende, [...] la utilización del verbo ‘estimar’ no implica en modo alguno que la afirmación que siga no se haga con plena rotundidad, certeza y carácter definitivo» (cita el DRAE); además de que la referencia a 1990, «aun admitiendo que pudiera ser una estimación más o menos aproximada, excede, con mucho, del plazo previsto por la legislación del Suelo de Madrid para la prescripción de las infracciones urbanísticas»; finalmente, el art. 28.4 RDLeg. 7/2015 admite la justificación de la antigüedad de la obra mediante certificación del Catastro, y «es doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las R. 09.04.2015, R. 17.07.2015, R. 03.10.2016, R. 08.10.2018, R. 14.11.2018 y R. 27.03.2019),

que el registrador, en el ejercicio de su función calificador, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro».

R. 20.06.2019 (Notario Luis Núñez Boluda contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 17.07.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10522.pdf>

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Rectificación del Registro: Existiendo colindantes «en investigación» la notificación debe hacerse a la Dirección General del Patrimonio del Estado

Se trata de un acta de protocolización de expediente de rectificación de cabida de unas fincas. La Dirección confirma la objeción de la registradora, de que, habiendo unas fincas colindantes que, según las certificaciones catastrales aportadas, se encuentran «en investigación», la preceptiva notificación a los colindantes (art. 201 LH) se ha hecho a la Gerencia Territorial del Catastro; pero, dado que en el procedimiento de investigación puede resultar acreditado que el inmueble pertenece a la Administración General del Estado, la notificación debe realizarse a los órganos a los que corresponda la administración del bien, es decir, a la Dirección General del Patrimonio del Estado (cfr. arts. 38, y 45 y ss., L. 33/03.11.2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas).

R. 20.06.2019 (Notario José-Antonio Escudero García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-1) (BOE 17.07.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10523.pdf>

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

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

Usufructo: Inscripción de usufructo y uso sobre parte de la finca sin segregación

Se trata de una sentencia atributiva de un derecho de uso a favor de la madre y sus hijos:

–La Dirección confirma el primer defecto señalado por el registrador: la mitad indivisa de la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado que no ha sido parte en el procedimiento (art. 20 LH).

–Y revoca el segundo: la planta baja del inmueble cuyo uso se atribuye no se identifica como tal registralmente (el edificio estaba inscrito como una sola finca). Dice que «esta Dirección General ya ha admitido derechos de uso o usufructo sobre partes de fincas sin necesidad de segregación, bastando una identificación suficiente, pero siempre con el consentimiento unánime de todos los copropietarios o en su defecto resolución dirigida contra

todos ellos (art. 82 LH); [...] está claramente identificada la finca afectada por el derecho de uso, de manera que la determinación de la ubicación del domicilio familiar en la planta baja del inmueble que consta de tres plantas permite la práctica de la inscripción con esa especificación».

R. 20.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-40) (BOE 17.07.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10524.pdf>

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Documento judicial: Es inscribible la sentencia dictada en rebeldía si el juez la estima firme

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

«Se discute en el presente expediente si es inscribible una escritura de elevación a público de un documento privado cuando la declaración de voluntad de la parte vendedora es suplida judicialmente en el seno de un procedimiento dictado en rebeldía procesal que concluyó con una sentencia firme. Además, resulta que el procedimiento se ha dirigido contra la herencia yacente de los vendedores siendo notificada y habiendo comparecido su hija».

—La Dirección reitera su doctrina sobre las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, que solo pueden ser objeto de anotación preventiva mientras no transcurran los plazos de la para la acción de rescisión según el propio órgano judicial. Pero en este caso, de la propia actuación del juez al verificar el otorgamiento «debe inferirse el cumplimiento de las exigencias de firmeza que presupongan la ejecución de tal resolución».

—En cuanto a la herencia yacente, también se reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019), y se considera innecesaria la intervención de un defensor judicial, pues «queda suficientemente acreditado que la hija de los transmitentes ha sido parte del procedimiento, emplazada en el mismo, y le ha sido notificada la sentencia condenatoria, apreciando el juez competente la suficiente legitimación pasiva».

R. 21.06.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 9) (BOE 17.07.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10525.pdf>

Sobre resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, se reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019).

Sobre demanda a la herencia yacente o a desconocidos herederos del titular registral fallecido hay una abundante doctrina de la Dirección General; puede verse la doctrina general clásica y su matización más moderna, por ejemplo, en R. 14.11.2017; y una clasificación de variantes o casos similares en comentario a la R. 30.11.2017.

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Obra nueva: Debe presumirse la vigencia de la licencia municipal

Obra nueva: La licencia tiene carácter real y se transmite con la finca, pero debe comunicarse al ayuntamiento

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva en construcción a la que el registrador señala dos defectos:

–Sobre vigencia de la licencia, ya que en esta se establecía como fecha máxima del inicio de las obras un día de 2002. Pero resulta de certificación municipal protocolizada que «no consta haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obras y que no consta que ésta haya sido declarada caducada expresamente»; debe bastar con esa afirmación, ya que, «al no haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obras, no se puede considerar caducada por el simple transcurso del plazo de tiempo previsto en la misma» (no hay una caducidad automática, y es el Ayuntamiento el que debería reaccionar ante la posible construcción de una obra amparada en una licencia que no considerase ajustada ya al planeamiento o no vigente; [...] también podría servirse el Ayuntamiento de la anotación preventiva de incoación de expediente administrativo de infracción urbanística».

–Sobre titularidad de la licencia, ya que «no consta confirmación o pronunciamiento municipal respecto de esa solicitud de transmisión de licencia de obras a la ahora promotora y titular registral del terreno». Pero «la licencia urbanística de obras tiene carácter real, pues su objeto es controlar que la obra que se pretende realizar se ajusta a la legalidad, con independencia de la persona del solicitante, y además se entiende otorgada a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (art. 12 D. 17.06.1955, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales)», de manera que se puede transmitir, «salvo que el número de las otorgables fuere limitado, si bien el antiguo y el nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular (art. 13 D. 1955); [...] en un caso como éste, en que el actual titular del inmueble y adquirente de la licencia lo ha comunicado a la Administración, no se le puede exigir al interesado que aporte una resolución expresa relativa a la efectiva adquisición de dicha licencia».

R. 21.06.2019 (Vadella Mediterranean Homes, S.L., contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2) (BOE 17.07.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10526.pdf>

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Hipoteca: Intereses: Limitación en la calificación de los intereses remuneratorios

Calificación registral: No puede practicarse una inscripción parcial si las cláusulas omitidas trascienden al total negocio celebrado

Se trata de un préstamo hipotecario sujeto a la legislación de consumidores. El registrador objeta que «la liquidación de los intereses ordinarios se establece sobre la base del año comercial de 360 días en el denominador, en vez del año natural de 365 días». Pero la Dirección reitera la

doctrina de la R. 07.04.2016, en el sentido de que, «al constituir el interés ordinario o remuneratorio un elemento esencial del contrato de préstamo hipotecario oneroso, [...] queda al margen tanto de la calificación registral como de la ponderación judicial (art. 4.2. Dir. 93/13), y dentro de ese ámbito debe considerarse incluida, en principio, la fórmula para su cálculo»; ahora bien, lo que sí procede es examinar si en el supuesto objeto del recurso se ha cumplido con el doble filtro de información y transparencia», lo que resuelve en sentido afirmativo, puesto que se incorpora a la escritura la ficha de información personalizada, con efectos de oferta vinculante (O. EHA 2889/2011) y se aporta un documento de información personalizada complementaria.

Aunque la estimación del recurso lo hacía innecesario, se plantea también si cabría la inscripción parcial de la hipoteca, sin la cláusula cuestionada. Y la Dirección reitera su propia doctrina (cita las R. 14.12.2010, R. 07.11.2012, R. 18.11.2013, R. 18.02.2014, R. 12.09.2014, R. 30.09.2014, R. 21.01.2015, R. 30.03.2015 y R. 14.05.2015), de que se precisa solicitud expresa de las partes de conformidad con lo establecido en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, cuando las cláusulas excluidas de la inscripción «se considere que constituyen un elemento delimitador del contenido esencial del derecho real de hipoteca, que viene conformado por la responsabilidad hipotecaria y por los procedimientos ejecutivos»; y en el caso concreto, «la fórmula para la determinación de los intereses forma parte inescindible de la contraprestación que ha de recibir el prestamista, ya que dicho interés constituye el precio de dinero prestado y, por tanto, al constituir también un elemento esencial para la determinación de uno de los conceptos garantizados con la hipoteca, no procede la inscripción parcial si simultáneamente no se solicita la exclusión de la inscripción de la responsabilidad hipotecaria correspondiente a ese concreto concepto».

R. 21.06.2019 (Diagonal Company Services & Solutions, S.L., contra Registro de la Propiedad de Carmona) (BOE 17.07.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10528.pdf>

Abundando sobre la cláusula cuestionada, dice también la Dirección que «la Memoria de reclamaciones del Banco de España de 2017 (la última publicada) mantiene, en relación con el cálculo de intereses (tanto en préstamos como en depósitos), que cuando se utilizan períodos no uniformes (365/360), se estaría ante una mala práctica bancaria, mientras que cuando se utilizan períodos uniformes (365/365 o 360/360), se estaría ante una buena práctica bancaria».

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Reitera la doctrina de otras muchas resoluciones sobre esta materia (ver R. 04.10.2016 o R. 20.07.2018, y matizaciones de las R. 25.04.2017, R. 09.07.2018, R. 15.11.2018 y R. 08.05.2019), «que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 y ss. LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (R. 27.05.2013, R. 12.07.2013, R. 08.05.2014 y R. 05.03.2015)». En este caso rechaza la anotación de embargo sobre una finca por

resultar que «el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico» y estimarse por tanto la necesidad de un defensor judicial.

R. 21.06.2019 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5) (BOE 17.07.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10529.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios; ver también especialmente R. 17.01.2019 y el suyo. En la actual resolución se repasa que la posible renuncia de los herederos no evita la necesidad de nombrar administrador, «pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, ésta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia» (ver R. 19.09.2015); «distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución» (R. 15.11.2016).

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Bienes públicos: La compraventa por el Ayuntamiento no puede inscribirse por certificación municipal

Se pretende que una compraventa del titular registral al Ayuntamiento se inscriba mediante certificación administrativa del acuerdo del pleno sobre adquisición de la finca. La Dirección confirma la denegación registral: de los arts. 9.2, 25 y 26 L. 9/08.11.2017, de Contratos del Sector Público, se deduce que la compraventa por la Administración es uno de los contratos privados, que, según el art. 37 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se inscribirán *de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta ley*; en ambas se considera la certificación administrativa como medio de inmatriculación o de reanudación del tracto sucesivo y para determinadas operaciones registrales, pero «para practicar el resto de inscripciones sobre fincas que se encuentren ya inmatriculadas el título inscribible será la correspondiente escritura pública o, en su caso, tratándose de contratos administrativos, el documento de formalización a que hace referencia el art. 153 L. 9/2017».

R. 21.06.2019 (Ayuntamiento de Íllora contra Registro de la Propiedad de Montefrío) (BOE 17.07.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10530.pdf>

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)

Herencia: Contador partidor: La partición no necesita aprobación de los herederos Menores e incapacitados: Participación en una herencia realizada por contador partidor

Se trata de una escritura de partición de herencia otorgada por el contador partidor testamentario y en que intervienen también todos los herederos para aceptar sus adjudicaciones, uno de

ellos representado por su tutora. El registrador objeta que «no consta la autorización judicial, ni la aprobación judicial de las operaciones particionales» (arts. 271 y 272 C.c.). La Dirección aplica la doctrina que ya expuso en R. 18.06.2013, de que la partición hecha por contador partidor testamentario no necesita aprobación de los herederos y, por tanto, «ningún heredero, ni por sí ni por otro, actúa como otorgante del negocio o acto partitivo; por ello, aunque estén interesadas en la sucesión personas que no tienen plena capacidad de obrar, no surgen en el curso de la partición conducida por el contador supuestos de actuaciones sujetas a control o refrendo judicial, hipótesis que se limitan a los casos de actuación de un representante legal –sea tutor, curador o defensor judicial– como parte otorgante de un acto particional en nombre de un ‘alieni iuris’».

R. 26.06.2019 (Notario Juan-Luis Hernández-Gil Mancha contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 22.07.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/22/pdfs/BOE-A-2019-10736.pdf>

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)

Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH

«Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al art. 201 LH». El registrador opone dudas de identidad de la finca objeto del expediente. Y la Dirección las estima justificadas, ya que «se fundamentan en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca, según resulta de los antecedentes del Catastro que acertadamente fueron consultados para emitir y justificar la calificación; a ello cabe añadir la magnitud del exceso conjuntamente con la alteración de los linderos»; tales alteraciones «denotan un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria»; y, frente a las alegaciones del recurrente, añade que «la identidad de una finca registral con una parcela catastral no puede justificarse por un certificado municipal que así lo afirme, ya que no compete al Ayuntamiento [sino al registrador] efectuar tal identificación»; y que «la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes excluye la indefensión o perjuicio a los mismos, sin embargo no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas».

R. 26.06.2019 (Notario Andrés Diego Pacheco contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 22.07.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/22/pdfs/BOE-A-2019-10737.pdf>

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 22 DE JULIO DE 2019)

Propiedad horizontal: Derecho de vuelo: Descripción del edificio para constituirlo
Propiedad horizontal: Derecho de vuelo: Determinación de sus titulares

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva, constitución de propiedad horizontal y configuración de un derecho de vuelo o sobreedificación. La registradora señala dos defectos:

—«En la descripción del edificio sobre el que va a constituirse la propiedad horizontal, no se hace referencia alguna a las terrazas que luego aparecen integrando alguno de los elementos privativos», lo que considera necesario para la constitución del derecho de vuelo. La Dirección entiende que las terrazas no son elementos comunes por naturaleza, sino por destino, y que pueden ser configuradas como elementos privativos o parte de ellos, que es lo que ocurre en este caso; y de ahí deduce que no es necesaria su descripción o referencia en la descripción del edificio en su conjunto.

—«No resulta claro si ese derecho [de vuelo] se lo reservan los propietarios actuales de los elementos privativos tres, cuatro y cinco, o si es un derecho que corresponderá a los que en cada momento sean propietarios de los elementos privativos tres, cuatro y cinco». La Dirección entiende que «la mera interpretación gramatical, lógica y adecuada para que tal norma estatutaria produzca efecto conduce a admitir que deba entenderse que la misma atribuye el derecho de vuelo a los que en cada momento sean los propietarios de los elementos privativos referidos».

R. 26.06.2019 (Notario Eduardo-José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Viver) (BOE 22.07.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/22/pdfs/BOE-A-2019-10738.pdf>

En cuanto a las terrazas, dice la Dirección que no queda claro si el defecto es considerado por la registradora como obstáculo a la inscripción de la obra nueva o solo de la propiedad horizontal; pero en realidad, no parece que la registradora cuestionara si las terrazas podían ser privativas o no, sino si tenían que referirse en la descripción total del edificio como base del futuro derecho de vuelo; quizá la respuesta debía ser negativa, porque el derecho de vuelo se constituye sobre el edificio (art. 16.2 RH) y no sobre la terraza, pero no porque las terrazas fueran comunes o privativas.

La cláusula estatutaria sobre el derecho de vuelo decía: «Dado que los propietarios tienen por su condición dominical el derecho a vuelo o sobreedificación del edificio hasta que las ordenanzas municipales lo permitan, quieren configurar el mismo o limitar su ejercicio, de manera que sólo se puede ejecutar, en su caso, sobre las dos terrazas de la planta primera y las dos terrazas de la planta segunda, y ello en los siguientes términos: ...». La Dirección, aun reconociendo que la cláusula en cuestión podría haber sido redactada de modo más preciso, considera «determinante» que se atribuye el derecho de vuelo o sobreedificación a los «propietarios» «por su condición dominical»; pero la verdad es que la duda no solo es entre propietarios presentes o futuros, sino también entre los propietarios de las terrazas o todos los del inmueble.

En cambio, la Dirección parece cuestionar otras imprecisiones en la que no puede entrar por no haberse planteado en la calificación, «en relación con los requisitos de carácter objetivo o material, su extensión o alcance (número de plantas, ubicación, plazo de ejercicio, características físicas de la construcción, etc.), ni en cuanto a las facultades de configuración jurídica y modificación del propio título de constitución de la propiedad horizontal de que se dota a sus titulares, ni, en fin, en cuanto a la posibilidad de que una vez materializada la obra las nuevas construcciones puedan integrarse en alguno de los elementos privativos ya existentes o bien constituirse como nuevos elementos independientes, o los criterios objetivos que se establecen para la modificación de las cuotas de copropiedad».

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Propiedad horizontal: Demanda contra una subcomunidad no inscrita como tal pero con libro de actas

Inscrita una finca como una sola y con un solo régimen de propiedad horizontal con dos bloques, se dispone la anotación preventiva de demanda en reconocimiento de una servidumbre de paso contra la subcomunidad del bloque I, cuya existencia y órganos no están previstos en los estatutos, si bien se había legalizado para ella un libro de actas. La registradora deniega la anotación por no figurar demandados los titulares de todos y cada uno de los elementos independientes que constituyen la subcomunidad. Dice la Dirección que «debe entenderse perfectamente posible la anotación preventiva de demanda que interpone el propietario único de una fase de un inmueble en régimen de propiedad horizontal que pretende la declaración o constitución de una servidumbre de paso sobre determinados elementos comunes de una comunidad de propietarios, cuando consta demandando el presidente de la junta de propietarios de la subcomunidad afectada, que no se puede considerar jurídicamente inexistente al tener los libros legalizados por la registradora de la propiedad».

R. 27.06.2019 (Medan 2002, S.L.), contra Registro de la Propiedad de Fraga) (BOE 25.07.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10878.pdf>

Debe suponerse que pesa en la solución de la Dirección, y en la que ofrecía la nota registral, el hecho de que el demandante era propietario de todos los elementos del bloque II, por lo que entre demandante y demandada sumaban la totalidad de la finca. De otra forma parecería excesivo reconocer a la legalización del libro de actas un carácter constitutivo de la existencia de subcomunidades, máxime con el laxo criterio que ha seguido la Dirección para tales legalizaciones; es más que dudoso que se hubiera admitido una escritura de constitución de servidumbre otorgada voluntariamente por la subcomunidad, y debe ser por tanto igualmente dudosa la admisión de su constitución contenciosa. La registradora no parecía cuestionar la posible legitimación pasiva de la subcomunidad, sino que consideraba la constitución de servidumbre como un acto dispositivo que requería la intervención individual de los propietarios y no solo el acuerdo de su «subjunta»; la Dirección repite su doctrina de la distinción entre actos colectivos de la junta y «aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios», y entiende que solo es necesario el acuerdo colectivo, al tratarse de servidumbre sobre elementos comunes.

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Hipoteca: Constitución: Constituida por consumidor en garantía de prestatario no consumidor

Se trata de un préstamo de carácter empresarial, pero garantizado con hipoteca en garantía de deuda ajena constituida por una persona física que tiene el carácter de consumidor; se pacta y se

garantiza un interés moratorio fijo del 9 %, superior en más de dos puntos porcentuales al interés ordinario pactado, también fijo del 3,95 %; la cuestión a resolver es si esa cláusula de interés se ajusta a Derecho y, en caso negativo, si debe modificarse la responsabilidad hipotecaria por intereses moratorios; todo ello en aplicación de la jurisprudencia derivada de la S. 03.06.2016, que considera abusivo, en los préstamos hipotecarios concertados entre un profesional del crédito y un consumidor, un interés de demora superior en más de dos puntos al interés ordinario pactado (R. 19.10.2016 y art. 258.2 LH). La Dirección comienza con una detallada definición del concepto de «consumidor» como persona que actúa en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional (art. 2 Dir. 13/1993, arts. 2 y ss. RDLeg. 1/16.11.2007, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, art. 1 L. 2/31.03.2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, S.TJUE 17.03.1998, asunto Dietzinger); señala luego cómo tanto el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Auto TJUE 19.11.2015, C-74/15, asunto Tarcău, y Auto TJUE 14.09.2016, C-534/15, asunto Dumitras), como, siguiendo al anterior, el Tribunal Supremo (S. 1901/17.05.2018) entienden que no se aplicará la legislación de consumidores a la hipoteca por deuda ajena cuando tal garantía está relacionada con las actividades comerciales, empresariales o profesionales del hipotecante o se concede por razón de los vínculos funcionales que mantiene con el prestatario, como ser socio, administrador o apoderado. En cuanto a los efectos de aquella aplicación, el Tribunal Europeo entiende que «será el juez nacional quien deberá valorar en cada caso, y con las pruebas existentes, si efectivamente la cláusula de garantía en sí misma es nula (si se ha obviado totalmente la legislación de consumo), o bien solo determinadas cláusulas del propio contrato de garantía, o, eventualmente, también del contrato de préstamo, son inaplicables al consumidor garante». Y así, en el caso concreto, resuelve la Dirección que será necesario modificar el pacto de cobertura hipotecaria de los intereses moratorios, que no podrá ser superior al 5,95 % (dos puntos más que el ordinario); pero no el pacto de devengo de intereses moratorios al 9 %, «válido respecto del prestatario no consumidor, e inscribible a esos efectos obligacionales y para posibilitar la fijación de la deuda remanente (arts. 130 LH y 579 LEC)».

R. 27.06.2019 (Notaria Paula Alonso Rodríguez contra Registro de la Propiedad de Igualada-2) (BOE 25.07.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10879.pdf>

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Expediente de conciliación: No puede solicitarse para hechos sobre los que no hay controversia

Expediente de conciliación: No puede solicitarse para asuntos ya resueltos por sentencia

Se rechaza por improcedente la solicitud de conciliación registral: para ella «será imprescindible la existencia de un conflicto o controversia, que la materia sea conciliable y que verse sobre asuntos y derechos sobre los cuales las partes tengan poder de disposición; en líneas generales no pueden ser objeto de conciliación todos aquellos conflictos que no admiten desistimiento, transacción o acuerdo». En el caso concreto, la conciliación se solicita para «reconocimiento de determinados hechos, relativos al procedimiento judicial entablado y al posterior recurso gubernativo, respecto de los cuales no hay duda o controversia», y para obtener la cancelación de una

inscripción, que sería contraria a un fallo judicial ya recaído y que ordena la rectificación de la inscripción y no su cancelación.

R. 27.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda) (BOE 25.07.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10880.pdf>

Sobre esta materia de la conciliación registral debe verse la R. 31.01.2018 y su comentario. Ahora la Dirección repite que, «siguiendo el art. 139 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, se puede afirmar que todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, debiendo inadmitirse de plano la petición cuando suponga la utilización de este expediente para otras finalidades distintas y suponga un manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal. [...] En el caso de la conciliación notarial y registral, su finalidad puede ser, además de evitar comenzar un pleito, poner fin a uno que se haya comenzado, ya que los arts. 81 LN y 103 bis LH se refieren a la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial y no sólo a *evitar un pleito* como hace el art. 139 L. 15/2015».

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Publicidad registral: Denegación de nota negativa respecto a finca parte de otra inscrita

El Registro informa que no procede expedir la nota de no estar inscrita determinada finca, «ya que, a juicio del registrador, la finca solicitada forma parte de otra finca mayor que es propiedad del común de los vecinos del municipio». «El recurrente, en su escrito de recurso, alega una serie de hechos y circunstancias que no se aportaron en el momento inicial de solicitud de la nota informativa, por lo que el registrador no pudo tenerlos en cuenta, ni esta Dirección General puede tenerlos en consideración» (art. 326 LH). Por lo que la Dirección desestima el recurso.

R. 27.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Roque) (BOE 25.07.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10881.pdf>

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Menores e incapacitados: El curador no puede actuar sin el incapacitado ni siquiera con autorización judicial

Se trata de una escritura de renuncia, aceptación y adjudicación de herencia en la que uno de los hijos interviene en su propio nombre y además en representación de un hermano incapacitado parcialmente, como curador nombrado en sentencia de incapacitación; ante la negativa del incapaz para otorgar la escritura, en auto dictado en expediente de jurisdicción voluntaria se autorizó al compareciente para aceptar la herencia en nombre de su hermano incapacitado. La

registradora señala como defecto que no concurre al otorgamiento de la escritura el incapacitado parcialmente y sujeto a curatela. La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documento judicial, especialmente en la adecuación de la resolución al procedimiento seguido, y señala que «nota característica de la naturaleza jurídica de la curatela es la de ser una institución pensada para que el curador asista al sujeto a curatela en ciertos actos»; por tanto, el procedimiento de jurisdicción voluntaria que corresponde actuar para suplir el consentimiento del sujeto a curatela no es el que se ha seguido, de los arts. 166 y ss. L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, que trata de *la autorización o aprobación judicial para la realización de actos de disposición [...] de bienes y derechos de [...] personas con capacidad modificada judicialmente*, y se refiere los casos en que el administrador necesite autorización o aprobación judicial y no a la suplencia de la voluntad del incapacitado cuando su intervención sea necesaria; y sugiere la Dirección otros procedimientos, como la incapacitación y designación de tutela o el nombramiento de contador-partidor dativo. Por lo que confirma la calificación.

R. 28.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-5) (BOE 25.07.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10882.pdf>

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Herencia: Una heredera no puede adjudicarse la mitad de la herencia son consentimiento de la otra

Herencia: Diferencia entre aceptación y partición o adjudicación

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia otorgada por una sola de las dos herederas, que se adjudica una mitad indivisa de los bienes inventariados y requiere a la otra heredera, conforme al art. 1005 C.c. (y art. 348 DLeg. 1/22.03.2011, Código del Derecho Foral de Aragón), para que acepte o repudie, con la advertencia expresa de que, de no manifestar su voluntad en 30 días, se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente; consta la notificación notarial y la no comparecencia de la requerida en plazo. «La registradora señala como defecto que la ley exige la concurrencia de los herederos para partir la herencia». Y, en efecto, «la aceptación y la partición o adjudicación son dos actos jurídicos con efectos jurídicos diferentes (arts. 988, 1004, 1005, 1058 y 1068 C.c. [y art. 342.2 DLeg. 1/2011]), por lo que la ley distingue dos procedimientos judiciales distintos, el de aceptación y el de testamentaria o partición testamentaria con las adjudicaciones correspondientes de bienes concretos. En el supuesto de este expediente, sólo se ha aceptado la herencia por la heredera otorgante y se da por aceptada pura y simplemente por la compareciente, en virtud de la 'interpellatio in iure' del art. 1005 C.c. Pero la aceptación y partición con adjudicación son negocios jurídicos distintos, integrados en el proceso sucesorio, exigiendo esta última la voluntad de todos los herederos que aceptaron la herencia para, previa liquidación y valoración, adjudicarse los bienes concretos o partes indivisas de los mismo».

R. 28.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-5) (BOE 25.07.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10883.pdf>

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

Descripción de la finca: Inscripción con la descripción registral de medidas perimetrales

Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que la registradora entiende que «la finca no ha quedado debidamente descrita al expresar su cabida de la misma manera que consta en el propio historial tabular, es decir, ‘nueve metros de ancho, por veintidós metros quince centímetros de largo’, sin alterar en nada su descripción». Pero dice la Dirección que «nos encontramos ante una finca inscrita respecto de la que no se pretende la modificación de su cabida, siendo mantenida su descripción», de manera que «una simple operación matemática determinará la cabida exacta», además de que «no se plantea en la calificación impugnada ninguna duda fundada respecto de la coincidencia de la finca registral con la que resulta ser objeto de adjudicación hereditaria».

R. 28.06.2019 (Notario José-Antonio Milz Ramón contra Registro de la Propiedad de Pego) (BOE 25.07.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10884.pdf>

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 25 DE JULIO DE 2019)

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

La Dirección reitera (ver, por ejemplo, R. 29.04.2019, R. 07.11.2018 y R. 14.06.2019) que «la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho» (art. 40 LH). En este caso se debatía «si habiéndose rectificado una inscripción que inicialmente atribuía la titularidad con carácter presuntivamente ganancial al adquirente con su esposa, para posteriormente atribuir el bien a aquél con carácter privativo (por la vecindad civil del marido y estar casados en régimen de separación de bienes), puede inscribirse la finca a favor de la heredera de la esposa en virtud de instancia de heredera única, por considerar que la inscripción de rectificación que se practicó es errónea, puesto que necesitaba el consentimiento de la heredera de la esposa (ésta en el momento de la rectificación ya había fallecido)».

R. 28.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Archena) (BOE 25.07.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/25/pdfs/BOE-A-2019-10885.pdf>

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)

Representación: Es defecto que impide la inscripción la falta del juicio notarial de suficiencia

Representación: Interpretación estricta de los poderes

Se trata de una escritura de permuta en la que se acredita la representación de una de las partes con escritura de poder para, entre otras cosas, «formalizar, modificar o rescindir contratos»; no consta juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas alegadas (arts. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN). El registrador objeta que «no consta la permuta entre las facultades conferidas por el poderdante». La Dirección reitera que la omisión del juicio notarial de suficiencia «el registrador no sólo puede sino que debe calificarla como defecto que impide que el instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible»; pero, como ese defecto no ha sido señalado en la nota registral, entra en la suficiencia de la representación: «Este Centro Directivo ha reiterado (vid., por todas, R. 10.03.2016), que los poderes han de ser interpretados en un sentido estricto, sin extender la representación más allá de los actos previstos en ellos, si bien, como señala la S. 27.01.2000, ‘la extralimitación o no ha de determinarse atendiendo no de manera automática y sumisa a la literalidad del poder, sino principalmente a la intención y voluntad del otorgante en orden a la finalidad para la que lo dispensó y en relación a las circunstancias concurrentes’»; entiende que la doctrina del Tribunal Supremo «impone que el representante sólo puede actuar en la esfera del representado para llevar a cabo actos de riguroso dominio si así consta inequívocamente en el título de la representación voluntaria, así como que la determinación de los actos de riguroso dominio que comprende el poder han de ser objeto de una interpretación estricta, si bien realizada en el ámbito de la voluntad e intención del poderdante». Y para el caso concreto concluye que «es claro que entre las facultades de ‘realizar toda clase de actos, (...) formalizar, modificar o rescindir contratos’» no se encuentran las de realizar actos de disposición como es la permuta».

R. 03.07.2019 (Residencial Riquelme e Hijos, S.L., contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 26.07.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10944.pdf>

Sobre la justificación de la representación ante el notario e interpretación del art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hay doctrina de la Dirección bastante consolidada; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 02.12.2010; ver también R. 18.12.2018.

En esta resolución de 2019 la Dirección se aparta de la regla lógica que ha seguido para otros asuntos, la de que el género comprende todas las especies; la redacción técnica del poder por el notario y las reservas y advertencias que hiciera en el otorgamiento permitirían suponer que en «formalizar contratos» entran los de disposición y no solo los de administración. Porque no se trata solo de proteger al poderdante de una posible extralimitación interpretativa, sino también de proteger la confianza que puede poner el tercero en el poder que se le exhibe.

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)

Representación: Justificación por referencia a la matriz del poder

Menores e incapacitados: Justificación de la tutela si se ha promovido su inscripción en el Registro Civil

Herencia: Adjudicación por el contador partidor de cosa indivisible

Herencia: Citación por el contador partidor a los representantes de incapacitados

Herencia: Pendencia de la partición de la concreción del preterido o del sustituto del premuerto

Se trata de una escritura de liquidación parcial de la sociedad de gananciales y adjudicación parcial de herencia otorgada por el contador partidor testamentario y una hija del causante, que representa a otro hijo como tutora y a la viuda en virtud de poder; en la escritura se adjudica a la viuda un garaje con cargo a su parte en gananciales. La registradora señala varios defectos que trata la Dirección:

—«No resulta de la escritura haberse exhibido al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder», lo que resulta necesario para emitir el juicio e suficiencia (art. 98 L. 24/27.12.2001); «ciertamente, el art. 166 RN permite que no se exhiba al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder cuando —como ocurre en el presente caso— el mismo consta en el protocolo del propio notario, pero para ello es necesario que el notario manifieste expresamente que el apoderado se halla facultado para obtener copia del mismo y que no consta nota de su revocación», lo que no se ha manifestado en el caso concreto.

—En cuanto a la tutela, no se acredita su nombramiento en el Registro Civil (art. 218 C.c.). Pero, como han señalado las R. 06.11.2002 y R. 28.10.2014, el art. 2 [hoy 17] LRC permite acudir a otros medios de prueba distintos del Registro «si previa o simultáneamente se ha promovido la inscripción omitida, y así ocurre en este caso en el que en los autos de nombramiento de tutor se ordena enviar exhorto a los Registros Civiles respectivos».

—«Adjudicación de la totalidad de la finca ganancial por título de liquidación de sociedad de gananciales, excediendo dicha atribución las facultades del contador-partidor». El contador está vinculado por la regla de homogeneidad o igualdad cualitativa impuesta por el art. 1061 C.c., salvo que se trate de cosa indivisible o que desmerezca por su división, caso en que, según el art. 1062 C.c., *podrá adjudicarse a uno, a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero*; ahora bien, esa adjudicación a uno podrá considerarse acto particional y no dispositivo «siempre y cuando exista metálico suficiente en la herencia para compensar a los herederos no adjudicatarios», pues si el adjudicatario tuviera que pagar de su dinero, sería un acto dispositivo, de división de un bien concreto, que exige unanimidad de los comuneros (art. 404 C.c.). En el caso concreto hay dinero en la herencia, cuya suficiencia corresponde apreciar al contador y a la viuda, y hay otros inmuebles suficientes para compensar a la otra parte de los gananciales.

—«Necesaria intervención de defensor judicial en la partición debido al conflicto de intereses que concurre en la persona de la tutora como representante legal de su hermano»; la registradora no considera estos intereses como paralelos, ya que hay una mejora en favor de su hermano incapacitado. Pero dice la Dirección que «el art. 1057 C.c., exige que en los casos de que haya en la partición coherederos sometidos a la patria potestad, tutela o curatela, el contador-partidor deberá inventariar los bienes de la herencia, con citación de los representantes legales o curadores de dichas personas, lo que, en el supuesto concreto de este expediente, ha determinado la incorporación del inventario completo a la escritura y la intervención efectiva de la tutora. En

consecuencia, se ha cumplido la exigencia de la Ley para el caso de partición realizada por el contador-partidor».

—«La partición está pendiente de la concreción de los derechos de un hijo preterido y de los sustitutos del premuerto. Por lo tanto, la necesaria intervención de éstos en su caso, debe conducir a suspender cualquier adjudicación».

R. 03.07.2019 (Notario José-María Piñar Gutiérrez contra Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz - 3) (BOE 26.07.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10945.pdf>

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)

Herencia: El usufructuario con facultad de disponer no puede equipararse al fiduciario

Herencia: El usufructuario con facultad de disponer necesita a los herederos para adjudicarse los bienes

Se trata de una escritura de herencia en la que la viuda, a la que el testador había legado el usufructo vitalicio con facultad de disponer ínter vivos para caso de necesidad, se adjudica una finca, único bien dejado al fallecimiento del causante, de carácter ganancial, «en cuanto a una mitad indivisa, en pleno dominio, por su participación en la disuelta sociedad de gananciales, y la mitad indivisa restante, en usufructo vitalicio, con la facultad de disposición». La registradora entiende que deben comparecer los instituidos herederos (arts. 783, 785 y 1058 C.c. y 80.1.c RH). La Dirección reitera su doctrina sobre la interpretación del testamento según el art. 675 C.c. (ver R. 22.06.2015, R. 29.06.2015 y S. 01.12.1985), como «averiguación de la voluntad real del testador», aunque con «el límite infranqueable de la literalidad de lo reflejado en el testamento», y, «si bien siempre ha de tenderse a la interpretación favorable a la eficacia de la disposición, [...] es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento». En el caso concreto la adjudicación realizada implica la consideración de la viuda usufructuaria como una heredera fiduciaria o como titular de un «pseudousufructo testamentario» (R. 02.12.1986 y R. 14.11.2016); pero no es este el caso del recurso, en el que hay «una clara institución de heredero a favor de personas determinadas y concretas» (ver S. 16.12.2014, en el sentido de que «el beneficiado por el testador con el usufructo sobre la totalidad de la herencia, o una parte o cuota, no puede ser asimilado a la institución o posición jurídica del heredero de la herencia»); por lo que resulta aplicable el art. 80.1.c RH, que para la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios exige *el consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición*.

R. 03.07.2019 (Notario Miguel-Ángel Vicente Martínez contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 26.07.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10946.pdf>

La Dirección plantea también dos cuestiones teóricas al margen del recurso: «Si en el caso concreto podría o no [la legataria del usufructo con facultad de disponer] disponer del bien de la comunidad postganancial de que se trata, sin necesidad de la previa

liquidación y adjudicación de los bienes que la integran (cfr., por todas la R. 10.12.2012, según la cual cabe disponer de los bienes concretos de una comunidad postganancial, sin necesidad de su previa liquidación, siempre y cuando el acto sea otorgado por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien)». Y que «no puede olvidarse que cabría la inscripción del legado en caso de acreditarse (por ejemplo, mediante acta de notoriedad ex art. 209 RN) el hecho de que la legataria fuera ya poseedora del bien legado (vid. la R. 05.07.2018)».

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)

Descripción de la finca: Traslado de finca al Registro de ubicación de la misma o de su mayor parte

Se trata de una solicitud de traslado del folio real de determinadas fincas registrales inscritas en un Registro, y que, según el recurrente, están en realidad ubicadas en la demarcación registral de otro. Por una parte, dice la Dirección que «la procedencia o no de tal traslado habrá de valorarse y decidirse, como es obvio, comparando la ubicación y delimitación de la finca con la del distrito hipotecario, por ejemplo, mediante la aportación de los planos o cédulas urbanísticas» (en el caso concreto se aludía también a «certificados catastrales, coordenadas georreferenciadas, geoportal, etc.», e informes del Colegio de Registradores y del Ayuntamiento). Por otra, puesto que se trata de un complejo inmobiliario, el Registro competente para calificar e inscribir la constitución de un conjunto o complejo inmobiliario (en el sentido del art. 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), conforme al art. 2 RH, debe ser aquel en el que se ubique la mayor parte de la superficie de suelo del referido conjunto y afectará a la totalidad de las fincas integrantes. La Dirección revoca la nota registral denegatoria en cuanto no cuestionaba la correspondencia de la certificación catastral con las fincas registrales, pero no por ello declara inscribible el título, «pues debe prevalecer el principio de legalidad», es decir, al parecer, debe valorarse la documentación aportada con el título y la aportada después en el escrito de recurso.

R. 03.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-1) (BOE 26.07.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10948.pdf>

1. Complejo urbanístico y reparcelación.— Señala también la Dirección que el hecho de que, como había ocurrido en el caso concreto, «las fincas, a su vez, formaran inicialmente parte de un proyecto de reparcelación inscrito, y que por ello tuvieran asignadas determinadas cuotas en los gastos de urbanización, no significa que la unidad de ejecución objeto del proyecto de reparcelación haya de ser considerada como un complejo inmobiliario»; el complejo debe definirse según el art. 26.6 RDLeg. 7/2015: *Régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.*

2. Técnica del traslado.— Merece la pena consignar aquí la referencia que hace la Dirección a la R. (consulta) 07.07.2017, sobre traslado de fincas ubicadas en dos o más Registros, ayuntamientos o secciones

—«Respecto de una misma finca, como objeto jurídico único que es, solo será competente un único Registro de la Propiedad, y en particular, aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca, entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno».

—«A los efectos de cumplir en la práctica el requisito reglamentario de certificar del contenido literal del folio real (que se va a trasladar desde el Registro incompetente), y para copiar íntegramente en (el Registro competente) todos los asientos de aquél, resulta aconsejable aprovechar las nuevas tecnologías disponibles y empleadas desde hace tiempo en los Registros de la Propiedad, de modo que la certificación se expida y firme electrónicamente, y la copia de su contenido en el folio real unificado se efectúe insertando en él el código seguro de verificación que permita acceder al contenido íntegro del folio o folios que se trasladan y unifican, evitando así posibles errores de transcripción, todo ello en la forma que luego se expresa más detalladamente».

—«Para efectuar el traslado (...) el registrador (del Registro no competente) ya sea cuando se presente un título o solicitud relativo a ella, o requerido al efecto por el registrador (del Registro competente) dictará resolución motivada en el plazo legalmente establecido para la expedición de las certificaciones, prestando o denegando su conformidad al traslado, que notificará al presentante, en su caso, y al registrador del territorio donde se ubique el resto de la finca. En caso de conformidad al traslado, expedirá y remitirá al registrador (del Registro competente) certificación registral electrónica del folio real de la menor parte, haciendo constar de forma expresa su expedición a los efectos del traslado- (...) El registrador competente, si lo considera procedente, efectuará (...) el traslado durante el plazo de calificación y despacho. Una vez practicado (...) notificará tal circunstancia, además de a los interesados antes señalados, al registrador no competente, quien pondrá nota marginal expresiva del mismo y del cierre y clausura del antiguo folio real ya trasladado, reflejando tal extremo en los índices informatizados, y, en su caso, en su aplicación gráfica. Si en lo sucesivo recibiera alguna solicitud de publicidad formal respecto de dicha porción de suelo, deberá informar al solicitante de cuál es el Registro competente, con indicación del CRU de la finca de la que forma parte».

—«Si en el periodo comprendido entre el inicio del procedimiento de traslado y su terminación se presentara algún título en el Registro (no competente), la calificación de dicho título quedará en suspenso hasta la terminación de dicho procedimiento de traslado. Si éste concluye efectuándose el traslado, la calificación de dicho título corresponderá al registrador competente, a quien el registrador incompetente —que denegará la práctica de ulteriores asientos de presentación respecto de esa porción de finca—, trasladará por certificación el contenido del asiento de presentación que hubiera practicado con anterioridad y el título que lo motivó. Si finalmente no se efectúa el traslado, el título será calificado por el registrador de origen».

—«En todos los casos (...) el registrador expedirá certificación literal de todos los asientos, vigentes o no, del folio real que vaya a ser trasladado, en formato de imagen PDF, acompañada de otra certificación en extracto de la descripción y titularidades vigentes. Ambas certificaciones habrán de ser firmadas electrónicamente con su certificado reconocido de firma electrónica de registrador suministrado por el Colegio de Registradores. Además, siempre que la aplicación de gestión de los Registros afectados lo permita, la indicada certificación literal se complementará con un archivo en formato XML, a fin de facilitar la integración de titulares y cargas en la base de datos del Registro competente, causando simultáneamente baja, como finca ya no vigente, en los índices del Registro incompetente».

—«Toda certificación estará dotada de un código seguro de verificación que permita en todo momento comprobar su autenticidad y la integridad de su contenido accediendo al servicio de verificación que tiene habilitado el Colegio de Registradores».

—«En el folio real (de destino) se hará constar el código seguro de verificación de cada una de las referidas certificaciones del folio o folios reales objeto de traslado, que quedarán cancelados, y se expresará que su respectivo contenido ha de tenerse por íntegramente reproducido en el folio real ya unificado, para evitar reiteraciones innecesarias o errores de transcripción».

—«El registrador que lo desee podrá trasladar a papel y archivar y relacionar con el folio real el contenido de las referidas certificaciones electrónicas».

—«Todas las certificaciones registrales y notificaciones entre registradores se expedirán siempre con firma electrónica, y se remitirán telemáticamente como se expresa a continuación: El Colegio de Registradores debe habilitar un sistema cerrado y seguro de interconexión telemática entre los Registros de la Propiedad para la remisión y recepción de las certificaciones y notificaciones a que se refiere la presente, y con capacidad técnica para cualesquiera otras respecto de las que en el futuro así se disponga por este Centro Directivo».

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Documento judicial: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Reitera la doctrina de otras muchas resoluciones sobre esta materia (ver R. 04.10.2016 o R. 20.07.2018, y matizaciones de las R. 25.04.2017, R. 09.07.2018, R. 15.11.2018 y R. 08.05.2019), «que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 y ss. LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (R. 27.05.2013, R. 12.07.2013, R. 08.05.2014 y R. 05.03.2015)». En este caso rechaza la inscripción de «un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente»; el procedimiento se había notificado fehacientemente mediante burofax a los parientes del causante hasta el cuarto grado, pero también resulta que esos parientes habían renunciado a la herencia en escritura pública con anterioridad a la interposición de la demanda.

R. 03.07.2019 (Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito, contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5) (BOE 26.07.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10949.pdf>

Sobre demanda a la herencia yacente o a desconocidos herederos del titular registral fallecido hay una abundante doctrina de la Dirección General; puede verse la doctrina

general clásica y su matización más moderna, por ejemplo, en R. 14.11.2017; y una clasificación de variantes o casos similares en comentario a la R. 30.11.2017.

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)

Herencia: La legítima vasca es «pars valoris bonorum» y el legitimario debe intervenir en la entrega de legados

La testadora, de vecindad civil vasca, había dispuesto varios legados, facultando a los legatarios para tomar por sí mismos posesión del legado, e instituido herederos a sus hijos; una legataria otorga por sí sola escritura en la que se adjudica la finca legada. El registrador entiende necesario el consentimiento de los hijos. La Dirección parte del art. 81.a RH, que prevé la inscripción del legado de inmueble específicamente legado por escritura otorgada por legatario facultado para ello *siempre que no existan legitimarios*: lo que no puede referirse al legitimario «pars valoris», que es un mero acreedor de la herencia (como en Cataluña o Galicia), pero sí, como decía la R. 02.08.2016, cuando la legítima es «pars hereditatis», «pars bonorum» o «pars valoris bonorum» (en este último caso, todos los bienes de la herencia están afectos al pago de las legítimas); «así pues, para la resolución de este expediente, hay que determinar la naturaleza de la legítima foral vasca»; lo hace la Dirección en un minucioso estudio, en el que concluye que «la legítima foral vasca es colectiva, cabe el apartamiento de los legitimarios tanto de forma expresa como tácita, pero esto no significa, que el legitimario no apartado pueda tener unos mecanismos de defensa para el amparo de su derecho, aunque sea mínimo, puesto que, aunque colectiva, la naturaleza sigue manteniéndose como ‘pars valoris bonorum’»; por lo que deben concurrir los legitimarios en la adjudicación del legado.

R. 04.07.2019 (Notario Andrés-María Urrutia Badiola contra Registro de la Propiedad de Bilbao-2) (BOE 27.07.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11017.pdf>

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO 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 6511 LEC. Esta vez en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que no constituyen vivienda habitual.

R. 04.07.2019 (Harri Hegoalde 2, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Posadas) (BOE 27.07.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11018.pdf>

R. 04.07.2019 (Mosacata, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Illescas-1) (BOE 27.07.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11019.pdf>

Ver el texto de los dos artículos aplicados y las resoluciones que han coincidido en esta doctrina en comentarios a la R. 20.09.2017. Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje sube al 70 %.

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO DE 2019)

Descripción de la finca: Dudas justificadas por invasión del dominio público

Se trata de «una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad en la que simultáneamente se procede a rectificar la cabida de la finca, según certificación catastral descriptiva y gráfica. Una vez realizadas por la registradora las actuaciones previstas en el art.199 LH, se deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, en concreto un cauce –no deslindado–, según informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar». La Dirección considera justificadas las dudas de la registradora, «al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica; oposición que, pese a la ausencia de deslinde del cauce, es terminante y además se acompaña de plano de estimación de la delimitación del dominio público hidráulico; resulta especialmente destacable la circunstancia de que, conforme a la representación gráfica catastral que pretende inscribirse, la finca invade parcialmente el pretendido cauce»; todo ello, «sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada».

R. 04.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 27.07.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11020.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.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 27 DE JULIO 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

Arrendamiento: Derecho de preferente adquisición del arrendatario en procedimientos de apremio

Sobre la adjudicación directa, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019.

Además, la registradora señalaba que no constaba manifestación sobre la situación arrendaticia de la vivienda (art. 25 LAU). La Dirección reitera que los derechos de preferente adquisición del arrendatario en caso de transmisión de la finca arrendada son aplicables a la transmisión en procedimientos de apremio; «sin embargo, como también puso de relieve la citada R. 24.03.2017, y reiteraron las R. 14.09.2018 y 11.10.2018, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la L. 4/04.06.2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca» (ver art. 13.1 LAU); «si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno»; pero es que, «incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos suscritos antes del 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el art. 25 LAU».

R. 04.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 27.07.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/27/pdfs/BOE-A-2019-11021.pdf>

Debe tenerse en cuenta, como advierte la Dirección que, si bien sus conclusiones sobre el arrendamiento no quedan afectadas por el RDL. 21/14.12.2018, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que entró en vigor el 19 de diciembre de 2018, sí lo serán por la nueva reforma de los arts. 7.2 y 13.1 LAU por el RDL. 7/01.03.2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que entró en vigor el 6 de marzo de 2019, para los arrendamientos concertados con posterioridad a esa fecha (para ellos, el art. 7.2 LAU ha desaparecido; y el art. 13.1 LAU dice: *Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada*).

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO 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. 05.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Majadahonda-2) (BOE 29.07.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11074.pdf>

R. 05.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 29.07.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11075.pdf>

R. 05.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 29.07.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11076.pdf>

R. 05.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 29.07.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11077.pdf>

R. 05.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 29.07.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11078.pdf>

R. 08.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga - 2) (BOE 29.07.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11083.pdf>

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

Propiedad horizontal: Su declaración no requiere los requisitos de la obra nueva

Obra nueva: El registrador no debe cuestionar la realidad técnica acreditada por los medios legales

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

—Se plantea si resulta de aplicación la normativa sobre inscripción de declaraciones de obra a la división horizontal de un edificio ya inscrito, especialmente en cuanto a la exigencia de las coordenadas de la edificación (pero también en respecto a licencia de obra, certificado del técnico, licencia de primera ocupación, y libro del edificio). Este Centro Directivo ha defendido que no lo era cuando no se alteraba la superficie ocupada, como ocurre también en ampliación de obra por elevación de nuevas plantas sin alterar la superficie ocupada (R. 06.02.2017); sin embargo, en el caso concreto existe una modificación de las superficies edificadas.

—En cuanto a la descripción de la superficie construida, la calificación registral solo se extiende a que resulte acreditada por los medios que disponen los arts. 28 RDLeg. 7/2015 y 45 y ss. RD. 1093/1997: la certificación técnica de conformidad con el proyecto autorizado, en el caso de obra nueva, o en el caso de obras por antigüedad *certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título*. El registrador no puede cuestionar la realidad técnica acreditada; pero en este caso no se acredita por ninguno de esos medios.

—En cuanto a la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la obra nueva, reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (por ejemplo, R. 19.04.2016, R. 09.05.2016 y R. 05.07.2016); oscilando desde la declaración del ap. 8.1 Res. Circ. 03.11.2015, según el cual «deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique», hasta la consideración de que la necesitará el registrador «cuando albergue duda fundada a este respecto, e incluso la admisión de 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 ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca». En el caso concreto estima la Dirección «justificada la duda de extralimitación de la finca que se expresa en la calificación y que se aprecia de forma evidente en la documentación gráfica incorporada al título, al coincidir las coordenadas de la edificación con las de la parcela según el informe técnico y el informe de validación gráfica incorporado a la escritura»; aunque el defecto será fácilmente subsanable, mediante la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada, previa tramitación del correspondiente procedimiento en el que tengan intervención los titulares de fincas colindantes (art. 199.2 LH).

R. 08.07.2019 (Notario Mariano-José Gimeno Valentín-Gamazo contra Registro de la Propiedad de Barcelona-14) (BOE 29.07.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11079.pdf>

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

Principio de legitimación: La presunción de exactitud del Registro queda desvirtuada por afirmación del propio titular

Rectificación del Registro: El consentimiento del titular no permite inscribir con omisión de títulos intermedios

La titular de una finca de 2.600 m², tras manifestar que «actualmente la superficie de esta finca es de 2.000 metros cuadrados por la cesión efectuada al Ayuntamiento de 600 metros cua-

drados para viales», la donó a cuatro personas que, a su vez, la transmitieron a terceros; revertida la parcela de 600 m2 cedida al Ayuntamiento, por «inadecuación instrumental», la misma titular dona ahora esa porción. La registradora suspende la inscripción «por no constar inscritas las transmisiones intermedias necesarias para transmitir la finca donada». La Dirección confirma la calificación, toda vez que «la que fue titular registral de la finca está ella misma cuestionando y desvirtuando su legitimación registral para disponer de esos 600 metros cuadrados, al declarar y reconocer que se han producido dos transmisiones intermedias que no se han inscrito, una por la que cedió la propiedad de esa porción al Ayuntamiento y otra por la que la habría recuperado por reversión, [...] lo cual no cuestiona la validez de dicha donación en el ámbito extrarregistral, pero que para su inscripción registral se exige el estricto cumplimiento de la normativa hipotecaria, dados los importantes efectos que producen los asientos registrales».

R. 08.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 2) (BOE 29.07.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11080.pdf>

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

Obra nueva: Justificación de la antigüedad de la construcción

Obra nueva: La falta de referencia catastral no impide la inscripción

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

Se trata de «una escritura de división horizontal de un edificio en cuatro elementos independientes, en la que previamente se rectifica la superficie del edificio, pero no se solicita expresamente la rectificación de la superficie del solar». La registradora señala unos defectos que analiza la Dirección:

–Sobre la justificación de la antigüedad de la construcción para ser inscrita conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, la Dirección estima suficiente el informe pericial, ya que fue incorporado a un procedimiento judicial de 2008, por lo que consta de una fecha fehaciente; y también una certificación municipal de que la obra no tiene abierto ningún expediente sancionador en materia urbanística o expediente de restauración de la legalidad urbanística en los últimos diez años.

–En cuanto al segundo defecto señalado por la registradora, se refiere a que «es necesaria la rectificación de la escritura actualizando los datos catastrales, adecuando la descripción a las mismas y atribuyendo a cada uno de los elementos resultantes de la división horizontal su correspondiente referencia catastral». Pero señala la Dirección que según el art. 44 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario, la falta de la referencia catastral no impide la inscripción.

–En cambio, se mantiene el defecto relativo a la falta de georreferenciación de la edificación, «por cuanto que, al describirse la finca conforme al informe pericial emitido en sede judicial, y, por tanto, prescindiendo de la descripción que consta en Catastro, no puede acudirse a la georreferenciación de unas coordenadas (las catastrales) que no se corresponden con las de la descripción declarada en el título». Ciertamente, «como regla general, no es necesaria la georreferenciación de edificaciones ya inscritas por haber tenido ya acceso a Registro (vid., por todas, R. 02.11.2017)»; pero en este caso, al no constar en el Registro la superficie construida de toda la edificación, ni tampoco la de la planta baja ni la de la porción de suelo ocupada por la edifica-

ción, es precisa, para concretar ahora estos extremos, la georreferenciación que exige el art. 202 LH, mediante sus coordenadas de referenciación geográfica (R. 16.05.2019).

R. 08.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chinchón) (BOE 29.07.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11081.pdf>

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2019)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 06.03.2019 y R. 20.06.2019). En este caso se trataba de una sentencia que declaraba la nulidad de la escritura en cuya virtud se inscribió el dominio, y ordenaba la cancelación de las inscripciones derivadas de la misma; pero la finca ya se encontraba inscrita en favor de un tercero que no había sido parte en el procedimiento, y además la nuda propiedad había sido embargada en favor de un acreedor que tampoco había sido parte. La demanda no se había anotado oportunamente.

R. 08.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-6) (BOE 29.07.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/29/pdfs/BOE-A-2019-11082.pdf>

La Dirección cita la S. 625/21.11.2017: «Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». La anotación preventiva de demanda en su momento es la que hubiera asegurado la eficacia registral de la sentencia.

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Derecho notarial: Incompatibilidad de notario para autorizar actos a su favor

Se trata de una escritura de partición de las herencias de los padres del notario autorizante, que este otorga «por mí y ante mí», y a la que después se adherían los otros herederos, sus dos hermanos, mediante escritura autorizada por otro notario. El registrador deniega la inscripción por existir incompatibilidad para el otorgamiento según los arts. 22 LN y 139 RN. La Dirección confirma que, en efecto, según el art. 22 LN, *ningún notario podrá autorizar contratos que contengan disposición en su favor*, y en el mismo sentido se pronuncia el art. 139 RN; y como la prohibición se extiende a los actos a favor de *parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad*, cabe apreciar una doble incompatibilidad. La única posibilidad de actuación «por mí y

ante mí» es la que taxativamente se indica en los preceptos de la normativa notarial (escrituras *en las que sólo contraigan obligaciones o extingan o pospongan aquellos derechos, [...] su propio testamento, poderes de todas clases, cancelación y extinción de obligaciones*).

R. 10.07.2019 (Notario Alberto García Alija contra Registro de la Propiedad de Bilbao-3) (BOE 02.08.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11355.pdf>

Quizá el notario otorgante-autorizante pensó que si, «por sí y ante sí», podía otorgar poder en favor de sus hermanos, también podía ratificar lo que estos hicieran, y que si él podía ratificar la actuación de ellos, también ellos podrían ratificar la suya. Pero lo que cuestionaban el registrador y la Dirección no es el final, sino el camino para llegar a él, no solo contrario a la Ley y al Reglamento, sino incluso a la estética. Y, en efecto, concluye la Dirección con un párrafo de la R. (sn) 19.12.2018, dictada precisamente para resolver la consulta formulada por determinado notario: «Es exigible a todo notario una determinada conducta –de abstención en casos como el presente–, ‘prestando especial atención a los supuestos que, sin estar formalmente incluidos en el ámbito de la norma, estén materialmente comprendidos en su espíritu, así como a la potencial percepción social de una falta de imparcialidad o neutralidad en su actuación notarial’».

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión del dominio público

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH. La registradora suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por el Ayuntamiento, por posible invasión de dominio público», fundamentada en los datos resultantes del inventario municipal de bienes, coincidentes con la cartografía catastral. A la vista de esta oposición, dice la Dirección que «resultan justificadas las dudas de la registradora»; y reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 15.03.2016, R. 12.04.2016 y R. 14.01.2019), sobre la protección registral que la Ley otorga al dominio público, inscrito o no.

R. 10.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga) (BOE 02.08.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11357.pdf>

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO 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

Anotación preventiva de embargo: Procede la cancelación del embargo ejecutado aunque no lo diga el mandamiento

Sobre la adjudicación directa, reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019.

En las resoluciones del Registro de la Propiedad de Daimiel, la registradora señalaba además la incoherencia entre el acta de adjudicación, que declaraba extinguida la hipoteca y las cargas posteriores, y el mandamiento de cancelación, que solo ordenaba cancelar las cargas posteriores. Pero dice la Dirección que «se ha de acudir a una interpretación integradora de ambos documentos [...] para llegar a la conclusión de que es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores, en virtud del principio de prioridad (art. 17 LH)».

R. 10.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 02.08.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11358.pdf>

R. 11.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 02.08.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11360.pdf>

R. 11.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 02.08.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11361.pdf>

R. 12.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 02.08.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11362.pdf>

R. 12.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 02.08.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11363.pdf>

R. 12.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 02.08.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11364.pdf>

R. 12.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 02.08.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11365.pdf>

R. 12.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 02.08.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11366.pdf>

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)

Reanudación del tracto sucesivo: **Apreciación de la oposición a la certificación administrativa**

Agrupación y agregación: **Es necesaria la georreferenciación de la finca resultante**

División y segregación: **El acuerdo municipal equivalente a la licencia debe acreditarse**

Se trata de una certificación administrativa en la que se solicita la reanudación del tracto sucesivo de dos parcelas tras segregación y posterior agrupación a favor del Ayuntamiento de Madrid. La Dirección insiste especialmente la excepcionalidad del expediente de dominio para reanudar el tracto (cita la R. 24.03.2015), carácter que debe extenderse a sistema de reanudación por certificación administrativa de los arts. 37.3 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 206 LH, y «que obliga al registrador a una minuciosa comprobación del cumplimiento de los requisitos y exigencias legales». Y confirma los defectos señalados por la registradora:

–Aprecia la oposición de uno de los causahabientes del titular registral, como es la Universidad Politécnica de Madrid, por haber sido adquirida la finca por expropiación para la construcción del Instituto Politécnico, antecesor de la Universidad Politécnica de Madrid, según consta en las actas de ocupación y pago.

–Es necesaria la georreferenciación que impone el art. 9 LH para todos los supuestos de modificación de entidad hipotecaria, y por tanto de la finca resultante una agrupación.

–Falta de licencia de segregación, pues, si bien según el art. 151.4 L. 9/17.07.2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el acuerdo del pleno surte los mismos efectos que la licencia, ese acuerdo no resulta del expediente.

R. 19.07.2019 (Ayuntamiento de Madrid contra Registro de la Propiedad de Madrid-10) (BOE 08.08.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/08/pdfs/BOE-A-2019-11683.pdf>

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)

Propiedad horizontal: **La modificación sustancial de elemento privativo requiere acuerdo de la junta**

Propiedad horizontal: **La cubierta y el vuelo son elemento común**

Propiedad horizontal: **La subdivisión de un departamento debe ser en subdivisión horizontal**

Propiedad horizontal: **La subdivisión de un departamento requiere acuerdo comunitario y autorización administrativa**

En el régimen de propiedad horizontal aparece un elemento privativo «sesenta y cinco, planta de cubierta o terrazas, que constituye la décimo-cuarta...»; se atribuía al propietario el derecho de elevar una o varias plantas más, en cláusula que después fue anulada por acuerdo de la junta; ahora se presenta una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad en la que se describe ese elemento pormenorizadamente, con mayor extensión, y compuesto de una vivienda y dos oficinas, y se constituye sobre él de una «comunidad funcional o de intereses». La Dirección confirma los defectos señalados en la calificación registral:

—Tal modificación «en la descripción de un elemento privativo —y de un elemento común de uso privativo—, en cuanto excede del ámbito de actuación individual que se reconoce por la Ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. arts. 5 y 17, aps. 6 y 8, LPH), [...] se ha producido una alteración del título constitutivo».

—En cuanto a la elevación del edificio, «hay una sutil pero ampliamente compartida distinción entre el concepto de terraza y el concepto de cubierta del edificio; la cubierta como elemento necesario de parcelación cúbica o delimitación del vuelo o espacio edificado es siempre elemento común por naturaleza», a diferencia de las terrazas, que pueden ser privativas (ver S. 08.04.2011 y S. 30.12.2015); también el vuelo tiene la consideración de elemento común y, por tanto, para la obra declarada «sería necesaria la previa desafectación y su conversión en elemento privativo, así como expresión de la causa de atribución de tal elemento a los dueños del departamento número 65» (ver R. 20.04.2006),

—«La constitución de una comunidad funcional o de intereses respecto de las tres fincas en las que materialmente y de hecho está dividido el elemento privativo en cuestión [...] deberá adoptar la forma jurídica de ‘subdivisión horizontal’, siempre que existan elementos comunes entre dichas viviendas que los justifiquen, pero no el de ‘comunidad funcional’»; y, según el art. 10.3.b LPH, será necesaria autorización administrativa, *previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación*.

R. 19.07.2019 (Notario Vicente-María Prada Guaita contra Registro de la Propiedad de Madrid-5) (BOE 08.08.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/08/pdfs/BOE-A-2019-11684.pdf>

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 08 DE AGOSTO DE 2019)

Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada
Obra nueva: Debe comprobarse que el suelo no es demanial o afectado por servidumbres legales

La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores, de que, según el ap. 8.1 Res. Circ. 03.11.2015, para la inscripción de la obra nueva «deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique»; en el caso concreto, «aun aportándose un certificado técnico que se refiere a la ubicación de la parcela y de la edificación, no queda acreditada la correspondencia del mismo con la finca registral ni tampoco con las parcelas catastrales referidas; por ello, como señala la registradora, no ha quedado acreditado que la edificación declarada se ubique en la finca registral en que se declara».

También se confirma el defecto de que, según resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar del Registro, parte de la parcela se encuentra situada en la zona de servidumbre de policía del río Guadarrama, sin que conste autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la construcción que se declara. El art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al regular la inscripción de la obra nueva «prescrita», dispone que el registrador comprobará *que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general*; lo que debe interpretarse en el sentido de que el registrador apreciará la posible afectación a las correspondientes servidumbres legales, además de cuando resulte del Registro o del título presentado, a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas en los casos de colindancia con bienes de dominio público, en que legalmente la propia contigüidad entre el bien demanial y las fincas limítrofes generen la servidumbre por el ministerio de la ley; lo que supondrá la suspensión de la inscripción hasta tanto se acredite la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma.

R. 19.07.2019 (Ganadería López Estaban, S.L., contra Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete) (BOE 08.08.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/08/pdfs/BOE-A-2019-11685.pdf>

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)

Recurso gubernativo: El plazo de un mes se cuenta desde la calificación de la documentación subsanatoria

Obra nueva: Debe presumirse la vigencia de la licencia municipal

1. Recurso gubernativo.— «Si el recurrente aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente, como sucede aquí, versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta —ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe—, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada»; y desde esa segunda nota debe contarse el plazo de un mes para recurrir (art. 326 LH); «no puede alegarse en contra el art. 323.2 LH, cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento *durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación*.

2. Obra nueva.— La registradora suspende la inscripción de una obra nueva por no se acreditarse la vigencia de la licencia de obras, al haberse producido su caducidad por el transcurso del plazo otorgado. Pero dice la Dirección que la caducidad no opera automáticamente, sino que exige un acto declarativo (art. 173 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y S.TS (5.ª) 21.12.2000); se ha aportado además una certificación de la secretaria del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, de que no existe incoado ningún expediente de caducidad.

R. 22.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baza) (BOE 09.08.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11747.pdf>

Ver en el mismo sentido la R. 21.06.2019, para Baleares. La S.TS (5.ª) 21.12.2000 que cita la Dirección trata de un caso del País Vasco y, aunque falla en contra de entidad

titular de la licencia y a favor de la caducidad, recoge la «doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación con el instituto de la caducidad de las licencias municipales de obras» (alegada por la recurrente: S. 21.02.1983, S. 16.06.1983, S. 12.07.1983, S. 24.01.1985, S. 21.05.1985, S. 14.05.1986, S. 24.06.1986, S. 14.07.1986, S. 03.10.1986, S. 22.03.1988; S. 11.03.1989, S. 22.05.1989, S. 14.03.1990, S. 16.10.1991 y S. 03.03.1992): «1.º La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. 2.º La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir. 3.º Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular, sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan. 4.º Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido». Cita especialmente el D. 17.06.1955, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)

Hipoteca: Ejecución: Requisitos de la adjudicación por el acreedor 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. Pero con la matización de la R. 13.06.2019: «Hay que entender que la correcta interpretación del art. 671 LEC es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del art. 670.4 LEC»; es decir, dejando a salvo que el letrado de la Administración de Justicia pueda decidir tal adjudicación *a la vista de las circunstancias del caso...*

R. 22.07.2019 (Juto Inversiones, S.L., contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 3) (BOE 09.08.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11749.pdf>

Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje sube al 70 %. 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. Pero sobre la doctrina inicial de la Dirección y su matización posterior, ver R. 13.06.2019 y su comentario.

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO 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 otras resoluciones; la Dirección cita especialmente la S. 22.05.2000 y la R. 18.04.2018. En este caso se había practicado la inscripción de una ejecución hipotecaria con la consiguiente cancelación de cargas, y el recurrente se oponía a la ejecución por supuestos defectos procesales que pretendía que fuesen apreciados por la Dirección General.

R. 22.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Logroño-2) (BOE 09.08.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11750.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.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)

***Descripción de la finca:* Los títulos inscribibles han de tener una descripción precisa y completa de los inmuebles**

***Descripción de la finca:* De la descripción en el título debe resultar la identidad con la finca inscrita**

En un convenio regulador se atribuye a la esposa el uso de una edificación que había sido hasta entonces vivienda familiar. La Dirección entiende que la finca está claramente identificada (por el número registral y la referencia catastral), aunque observa que solo está inscrita en favor del marido la mitad indivisa.

R. 22.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-1) (BOE 09.08.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11751.pdf>

Ciertamente, la descripción de la finca no cumplía con las exigencias legales y reglamentarias, y no sería aceptable, por ejemplo, en una escritura pública. La misma Dirección dice que «como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. R. 02.09.1991, R. 29.12.1992, R. 21.06.2004, R. 10.06.2010 y R. 14.06.2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (arts. 9.1 LH y 51, 1.ª a 4.ª, RH)»; pero, tal vez por tratarse de un documento judicial, añade que «es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción [...] [sino solo] cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite [...] (cfr. R. 29.12.1992 y R. 11.10.2005)».

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)

Rectificación del Registro: La de errores materiales o de concepto requiere acuerdo del registrador

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 23.01.2018): el supuesto error de concepto no puede rectificarse sin *el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene*; por lo que, a falta de la conformidad del registrador para ello, debe debatirse la procedencia de la rectificación en el juicio ordinario correspondiente. En este caso, al inscribir una sentencia que declaraba la nulidad de un acuerdo municipal, el registrador había restaurado la inscripción de una servidumbre que el acuerdo nulo había ordenado cancelar, y el recurrente consideraba errónea esa restauración.

R. 22.07.2019 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Vila-Seca) (BOE 09.08.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11752.pdf>

Ver resolución citada y su comentario.



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2019)

Sociedad anónima: Junta general: Nulidad de acuerdos y diversos casos de efectos respecto a asientos posteriores

Se trata de una sentencia que declara la nulidad de unos acuerdos sociales de «operación acordeón» (reducción a cero y aumento simultáneo), modificación de estatutos y eliminación de acciones preferentes. «La registradora suspende la inscripción al considerar necesario, respecto de los asientos posteriores a los relativos a los acuerdos anulados, que el propio Juzgado especifique previamente ‘qué asiento o asientos que resulten contradictorios han de ser objeto de cancelación, toda vez que no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia’» (esos asientos son de nombramiento de auditor, ceses y nombramientos de administrador único, dos nuevas reducciones de capital y un aumento; «no consta tomada anotación preventiva de la demanda de nulidad conforme al art. 155 RRM»). La Dirección comienza recordando que «la categoría civil de la nulidad y sus consecuencias jurídicas no son de aplicación directa e inmediata en un ámbito como el mercantil (R. 30.05.2013 y R. 30.06.2014), de manera que alcanza «exclusivamente a los actos posteriores que sean del todo incompatibles» (S. 23.02.2012 y S. 12.06.2008); después señala cómo el art. 208 LSC dispone que la sentencia que declare la nulidad de un acuerdo *determinará además la cancelación de su inscripción, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella*, y cómo ese «juicio de contradicción» se atribuye por algunas teorías al juez que haya dictado la sentencia, y por otras al registrador que ha de inscribirla, pero que la Dirección ha adoptado una posición ecléctica, en el sentido de que es precisa «bien una declaración judicial de cuales hayan de ser estos asientos [que deben cancelarse] o, al menos, un pronunciamiento que permita identificarlos debidamente, debiendo ser indubitada su condición asientos que reflejen actos posteriores que ejecuten el acuerdo anulado o que partan de la situación por él creada» (R. 18.05.2013); pero sin que en ningún caso puedan determinarse en la instancia suscrita por los demandantes. Ahora bien, «no debe caerse en un rigor formalista injustificado si no cabe albergar duda sobre el alcance cancelatorio de la sentencia» (R. 21.11.2012 y R. 30.06.2014), bien porque haga referencia al asiento concreto a cancelar, bien porque del conjunto del documento se infiera indubitadamente cuál sea. Y, siguiendo la línea de la R. 30.06.2014, concluye que hay que prescindir de la simultaneidad entre la cancelación de los acuerdos declarados nulos y la de los posteriores que hayan de cancelarse por ser contradictorios con la sentencia anulatoria. A partir de aquí, y siguiendo a la misma resolución, dice que para la cancelación de tales asientos contradictorios «corresponderá a quienes tienen interés en ello instar la oportuna acción judicial a fin de que por medio de la oportuna aclaración o complemento (cfr. arts. 214 y 215 LEC), o en trámites de ejecución, se determine la posible eficacia de la sentencia respecto de dichos asientos»; y si, por la cancelación

del asiento declarado nulo, resulta una situación registral incongruente, «corresponderá a quienes a ello están obligados instar la adopción de acuerdos necesarios para ejecutar la sentencia de nulidad y regularizar la situación jurídica de la sociedad respecto de los actos y relaciones jurídicas afectados; de este modo los administradores deberán convocar a los socios a una junta que resuelva adoptar las medidas adecuadas para regularizar la situación en que se encuentra la sociedad y al objeto de adecuar su situación a lo previsto en el contenido de la sentencia recaída (vid. R. 30.05.2013 y R. 30.06.2014)».

R. 06.06.2019 (Laminados de Aller, S.A., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 03.07.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/03/pdfs/BOE-A-2019-9924.pdf>

Como se ha dicho, la Dirección sigue la línea de la R. 30.06.2014, y dice que se trató de «un supuesto que guarda similitud con el ahora analizado»; pero en el caso de 2014 el acuerdo anulado era de renovación parcial del consejo de administración, lo que permitía la cancelación y la posterior reconstrucción sin grandes inconvenientes. En la de 2019 la cancelación del acuerdo declarado nulo deja en el aire, entre otras cosas, el aumento y las reducciones posteriores, que exigirían un cierto tracto sucesivo y cuya eventual futura cancelación perjudicaría los derechos de los socios derivados de aquellas operaciones (devolución de aportaciones, suscripción de nuevas acciones), derechos que habían sido adquiridos «de buena fe y conforme a derecho» (ver art. 20.2 C. de c.). La solución de cancelar crea más problemas de los que soluciona: piénsese, por ejemplo, en la perplejidad del registrador al que se le pidiera certificación sobre la cifra actual del capital social; y cuando «quienes a ello están obligados» insten «la adopción de acuerdos necesarios para regularizar la situación jurídica de la sociedad» pueden encontrarse con la necesidad de convocar la junta para la regularización y no saber a qué socios convocar, si a los que había antes del acuerdo declarado nulo o también a los que habían suscrito en aumentos posteriores amenazados de nulidad; y podría llegarse a la paradoja de que el administrador único final convocara la junta para esa regularización y esa junta declarara nulo el nombramiento del administrador convocante, con lo que habrían sido nulas la convocatoria, la junta y también su declaración de nulidad, en un círculo vicioso de nulidades; o a la paradoja de que los socios que suscribieron sus acciones en los aumentos posteriores tuvieran que votar sobre la nulidad de esos aumentos. Por eso parecía más prudente la posición de la registradora, de que el Juzgado concretara «qué asiento o asientos que resulten contradictorios han de ser objeto de cancelación». Que eso fuera posible o que la impugnación planteada tuviera que resolverse en una reparación de daños como la del art. 204.2.2 LSC es otra cuestión.

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

Sociedad profesional: Requisitos para cancelar la hoja de la no adaptada a la L. 2/1007

«Uno de los socios de la sociedad ‘X, Servicios de Ingeniería, S.L.’ solicitó que se declarase la disolución de pleno derecho de dicha sociedad por no haber adaptado sus estatutos sociales a la Ley de sociedades profesionales», basándose en la disp. trans. 1.3 L. 2/15.03.2007, de socie-

dades profesionales, «ya que, a su juicio, el objeto de la sociedad contiene actividades reservadas a profesionales que requieren titulación universitaria y colegiación obligatoria». La registradora entiende que la definición del objeto social en los estatutos está integrada por una pluralidad de actividades y no permite determinar el carácter profesional de la sociedad según los caracteres definidores del art. 1 L. 2/2007. La Dirección, en principio, mantiene la línea que sostuvo a partir de S. 18.07.2012 (R. 05.03.2013, R. 16.03.2013, R. 02.07.2013, R. 09.10.2013, R. 04.03.2014, R. 18.08.2014, R. 20.07.2015 y R. 29.03.2016, R. 17.10.2016, R. 16.12.2016, R. 02.03.2017, R. 05.04.2017 y R. 14.06.2017 y R. 21.12.2017), en el sentido de que «se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a aquellas actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada, de manera que cuando se quiera constituir una sociedad distinta, y evitar la aplicación del régimen imperativo establecido en la L. 2/2007, se debe declarar así expresamente» (que se trata de una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación); no obstante, y siguiendo ahora la R. 18.07.2018, «si tal exigencia está plenamente justificada en el momento de constitución de la sociedad –o modificación del objeto social– debe actuarse con mayor cautela por el registrador mercantil a la hora de apreciar el incumplimiento de la citada disp. trans. 1 L. 2/2007, [...] sólo cuando por los documentos presentados a calificación o por los asientos registrales pueda el registrador apreciar tales circunstancias deberá practicar el correspondiente asiento de cancelación de la hoja registral». En el caso concreto, «aunque para el ejercicio de la profesión de ingeniero industrial o químico a los que se refiere el recurrente sea requisito indispensable la incorporación al Colegio Profesional correspondiente, lo cierto es que no existe norma que atribuya a tales ingenieros en exclusiva la competencia para realizar las actividades incluidas en el objeto social de que se trata en este caso»; y por lo que respecta a la inclusión en la denominación social de la palabra «ingeniería», «no implica necesariamente que su objeto lo constituyan unos servicios profesionales de modo que ‘se impute tal ejercicio realizado por su cuenta y bajo su razón o denominación social’, (...) que [la sociedad] se constituye en centro subjetivo de imputación del negocio jurídico que se establece con el cliente o usuario».

R. 12.06.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 09.07.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10146.pdf>

En el artículo correspondiente de los estatutos sociales se incluía este inciso: «La realización de actividades de asesoramiento, gestión, promoción, comercialización y prestación de servicios técnicos en todo lo relacionado con los componentes técnicos de los sectores eléctricos, energéticos, medio ambientales, químicos e industriales en general y, en especial, lo relacionado con investigación, formación, exportación e importación, certificaciones de calidad y homologación». Merece la pena destacar dos párrafos de la nota de la registradora: «En el presente supuesto, las actividades incluidas en el artículo 2 de los estatutos no tienen por qué ser necesariamente realizadas por profesionales con colegiación obligatoria. La cautela y prudencia que se exige al registrador mercantil al apreciar el incumplimiento de la disp. trans. 1 L. 2/2007, por las graves consecuencias que su aplicación provoca, determina que no proceda la declaración de la disolución de la sociedad, al no apreciarse en la redacción estatutaria del objeto la concurrencia de los requisitos exigidos en la ley para calificar que la sociedad quede sujeta al ámbito imperativo de la misma. El hecho de que la denominación social incluya referencia a una actividad profesional como es ‘servicios de ingeniería’ no convierte necesariamente a la sociedad que la adopte en sociedad profesional. En caso de que la denominación elegida

podiera producir confusión en el tráfico en contra del principio de veracidad que resulta del art. 406 RRM. podría hacer necesaria la modificación de la denominación como ya exigió la Dirección General en R. 23.09.2015, si bien es de advertir el cambio de criterio de la propia Dirección General en R. 03.12.2018» (la R. 23.09.2015 había rechazado la inscripción de la constitución de «X, Ingeniería y Consultoría Ambiental, S.L.»; y la R. 05.12.2018 considera «excesivamente riguroso» el criterio de 2015 y admitió la de «Veterinarios X, S.L.»; ver ambas con sus comentarios.

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2019)

Sociedad limitada: Cuentas: Subsiste la obligación de presentación y auditoría en fase de liquidación en concurso

Concurso de acreedores: En fase de liquidación subsiste la obligación de presentación y auditoría de cuentas

Para el depósito de cuentas de una sociedad en concurso el registrador considera necesaria certificación del acuerdo de aprobación por la junta general. «El recurrente [administrador concursal] alega que la sociedad se encuentra en concurso de acreedores según consta en el Registro Mercantil y se ha abierto la fase de liquidación, habiendo quedado suspendidas las facultades del administrador de la sociedad, por lo que, según el art. 46 L. 22/09.07.2003, Concursal, la formulación de las cuentas anuales durante la tramitación del concurso corresponde a los administradores concursales». Y dice la Dirección que así es, pero que eso no obsta a la subsistencia de la obligación de que las cuentas anuales tengan que ser aprobadas por la junta general durante la fase de liquidación concursal, como se deduce de los arts. 272.1, 371.3 388.2 LSC, y de Res. Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas 18.10.2013. Sin perjuicio de que «podiera el juez del concurso, en fase de liquidación concursal, exonerar a la sociedad de la obligación legal de aprobación de las cuentas anuales si la información proporcionada por los administradores concursales (cfr. arts. 75 y 152 L. 22/2003) permite garantizar la tutela de los todos intereses afectados».

R. 13.06.2019 (Doñana Turística, S.L., en liquidación, contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 09.07.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/09/pdfs/BOE-A-2019-10149.pdf>

En efecto, el art. 272.1 LSC establece sin excepciones que *las cuentas anuales se aprobarán por la junta general*; el art. 371.3 LSC, la aplicación durante el periodo de liquidación de *las demás normas previstas en esta ley que no sean incompatibles con las establecidas en este capítulo*; el art. 388.2 LSC, la presentación de las cuentas por los liquidadores a la junta; y la disp. 4.2.b Res. Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas 18.10.2013, la aprobación de las cuentas por la junta general «cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento». Ver en el mismo sentido la R. 06.07.2016.

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Sociedad anónima: Transformación: Los préstamos participativos se computan en los fondos propios

Una sociedad anónima reduce su capital por pérdidas y, al quedar por debajo de 60.000 euros, se transforma en sociedad limitada. «El registrador deniega la inscripción solicitada porque, según el balance, la sociedad tiene un patrimonio neto negativo y por tanto inferior a la cifra del capital social, lo que contradice la manifestación hecha en las escrituras de que el patrimonio neto cubre el capital social, sin que sea admisible la creación de participaciones que no respondan a una efectiva aportación patrimonial a la sociedad». Pero la Dirección estima el recurso porque deben computarse como fondos propios los préstamos participativos con que cuenta la sociedad, según el art. 20.1.d RDL 7/07.06.1996, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, y Res. Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas 20.12.1996, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable..., y la Res. ICyAC 05.03.2019.

R. 19.06.2019 (Serviferia, S.A., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 17.07.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10520.pdf>

Tanto el Decreto como las citadas resoluciones tienen en cuenta varias características de los préstamos participativos que justifican su calificación de partida computable en el patrimonio contable: «Se vinculan a la actividad de la empresa. En caso de amortización anticipada se exige que vaya acompañada por un aumento de fondos propios de igual cuantía, no pudiendo provenir este aumento de la actualización de activos, de lo que se desprende que este aumento debe corresponderse con aportaciones de los socios o resultados generados por la empresa. En orden a la prelación de créditos, se situarán después de los acreedores comunes». La R. 09.10.2012 también consideró la concesión de préstamos participativos por socios o por terceros como medio de restablecer el equilibrio patrimonial.

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JUNIO DE 2019 (BOE DE 17 DE JULIO DE 2019)

Registro Mercantil Central: No hay cuasi-identidad entre «Ardo Benimodo, S.L.» y «Hardo España, S.L.»

«Es objeto del presente recurso la negativa del registrador mercantil central a expedir certificación acreditativa del hecho de no estar registrada en la sección de denominaciones la de 'Ardo Benimodo, S.L.', dada la existencia de la denominación 'Hardo España, S.L.', entre otras, y carecer los términos 'España' y 'Benimodo' de virtualidad diferenciadora», con lo que parece darse el caso de «cuasi-identidad» del art. 408 RRM, por utilización de palabras distintas con *notoria semejanza fonética*. Pero dice la Dirección que la aplicación de esta norma «ha de atemperarse a las circunstancias de cada caso», y en este entiende que, «aun cuando existe identidad fonética

entre los términos ‘Ardo’ y ‘Hardo’, y el término ‘España’ que se contiene en otra denominación ya reservada se encuentra incluido en la relación de términos o expresiones genéricas –carentes de suficiente valor distintivo– a que hacen referencia los arts. 408 RRM y 10 O. 30.12.1991, lo cierto es que esa mínima diferencia gramatical unida a la añadidura del topónimo ‘Benimodo’ tiene como resultado que se trate de denominaciones claramente diferenciables a los efectos de la exigencia legal de identificación».

R. 21.06.2019 (Ultracongelados de la Ribera, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 17.07.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/17/pdfs/BOE-A-2019-10527.pdf>

Desde luego, la identidad fonética resultaba indudable; quizá pesó en la decisión de la Dirección la alegación de la recurrente de que se trataba de «un importante grupo empresarial [...] Grupo Ardo; [...] compuesto por un gran número de empresas; [...] el nombre del Grupo no responde a motivos aleatorios, sino que fue establecido por ser la ciudad belga en la que se encuentra ubicada su matriz, la entidad mercantil belga Ardo Holding NV...».

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)

Registro Mercantil Central: No hay cuasi-identidad entre «Grupo Juinsa, SL» y otras similares

A los efectos de la identidad de denominaciones sociales del art. 408 RRM, la denominación solicitada, ‘Grupo Juinsa’, presenta una evidente semejanza con las registradas ‘Junsa’, ‘Junisa’ y ‘Joinsa’, y en menor medida con ‘Juin’; pero son claramente diferenciables, pues, no siendo idénticas, existen elementos que las hacen discernibles del término «Juinsa» (una vocal adicional, diferente colocación de las letras en el primer término, diferente vocal que se incluye como segunda letra, las dos últimas letras); y ello sin tener en cuenta el término «Grupo», que «se encuentra incluido en la relación de términos o expresiones genéricas –carentes de suficiente valor distintivo– a que hacen referencia los arts. 408 RRM y 10 O. 30.12.1991».

R. 03.07.2019 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 26.07.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/07/26/pdfs/BOE-A-2019-10947.pdf>

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Sociedad limitada: Disolución y liquidación: No es trascendente que las aportaciones de socios aparezcan en el balance con signo negativo

«Según la calificación impugnada, el registrador suspende la inscripción de la escritura de disolución y liquidación de la sociedad porque en el balance figura la cuenta ‘118: Aportaciones de socios’ con signo negativo, y dicha cuenta sólo puede ser positiva o con importe ‘0’». La Direc-

ción estima el recurso y revoca la calificación, porque «la información sobre las aportaciones del socio único resulta superflua a los efectos de la concreta liquidación societaria»; lo determinante es que el liquidador manifiesta que no hay activo ni pasivo exigible; y a efectos registrales debe admitirse esa manifestación, confirmada con el contenido del balance aprobado.

R. 10.07.2019 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 02.08.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11356.pdf>

La Dirección señala la diferencia con el caso de la R. 14.11.2018, en el que era la cifra del capital la que figuraba en el balance con signo negativo. Y, en cuanto a la aceptación de la manifestación del liquidador, cita en el mismo sentido las R. 06.11.2017 y R. 19.12.2018.

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Sociedad anónima: Aumento de capital: Es necesario el informe de expertos sobre aportaciones no dinerarias aunque haya socio único

Se trata de una escritura de formalización de decisiones del socio único sobre desembolso de dividendos pasivos y aumento del capital. La Dirección confirma que, puesto que el desembolso se realiza mediante aportaciones no dinerarias, debe acompañarse el informe de experto independiente del art. 67 LSC, por no darse ninguno de los supuestos de excepción del art. 69 LSC, sin que sea suficiente el informe sustitutivo de los administradores referido en el art. 70 LSC; ya que «la exigencia de valoración por experto independiente de las aportaciones no dinerarias tiene la finalidad de asegurar la correcta composición cuantitativa del capital social, al evitar que sirvan de cobertura a éste prestaciones ficticias o valoradas con exceso», y constituye así una garantía para los acreedores, y no solo para los socios como sostenía la recurrente.

R. 11.07.2019 (Vado Maese, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 02.08.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11359.pdf>

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2019)

Calificación registral: El registrador mercantil debe considerar los documentos presentados y los relacionados con ellos

Sociedad limitada: Unipersonalidad: La invalidez de las escrituras de adquisición de participaciones debe plantearse judicialmente

Se trata de una declaración de unipersonalidad de la sociedad hecha por el administrador único entrante y basada en la escritura de constitución y en posterior compraventa de participaciones. La registradora deniega la inscripción porque, según escritura presentada posteriormente,

la compraventa de participaciones se resolvió por estar sujeta a condición suspensiva y haberse incumplido la condición. El recurrente cuestiona la exactitud y validez de la condición suspensiva y de la escritura de resolución. La Dirección, por una parte, reitera que, aunque el registrador mercantil está sujeto al principio de prioridad y al orden en el despacho y consideración de los títulos presentados (arts. 18.2 C. de c. y 6 y 10 RRM), «deberá tener en cuenta en su calificación no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuesen presentados después, con el objeto de que, al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación, así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces (vid., entre otras, R. 05.06.2012, R. 31.01.2014, R. 02.08.2014, R. 24.07.2015 y R. 16.03.2016)». Por otra, señala que, conforme al art. 143 RN, *los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial sólo podrán ser negados o desvirtuados por los jueces y tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias*; por ello, las alegaciones del recurrente sobre la existencia de un presunto fraude [...] no pueden ser valoradas por la registradora sino por los tribunales competentes».

R. 15.07.2019 (Antonio Colmeiro, S.L., contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 02.08.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/02/pdfs/BOE-A-2019-11367.pdf>

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2019)

Sociedad limitada: Junta general: Convocatoria electrónica, confirmación de lectura y negativa de confirmación

Se trata de una cláusula estatutaria que establece la convocatoria de la junta general por medios electrónicos con confirmación de lectura, y entendiéndose como tal «la negativa de confirmación a la petición de lectura del envío del correo». La registradora entiende que «no puede admitirse el sistema de convocatoria de junta por correo electrónico sin exigir la confirmación de lectura establecido en dicha disposición de los estatutos» (art. 173 LSC, que permite, como alternativa al sistema legal de publicación en la web social o el «BORME», la previsión estatutaria de *cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios...*). La Dirección considera admisible la cláusula debatida, toda vez que, «interpretada esta disposición en el sentido más adecuado para que produzca efecto (art. 1284 C.c.), únicamente puede entenderse como una vía para que, acreditada en la forma pactada la remisión y recepción de la comunicación telemática, prevalezca tal procedimiento sobre la actitud obstruccionista del socio que se niegue a dicha confirmación de lectura, de suerte que en tal caso incumbirá a dicho socio la prueba de la eventual falta de convocatoria».

R. 19.07.2019 (Notario José-Clemente Vázquez López contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 07.08.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/07/pdfs/BOE-A-2019-11616.pdf>

La transcripción por la Dirección de la cláusula debatida era: Las juntas generales deberán ser convocadas «(...) por medio de cualquier procedimiento de comunicación,

individual y escrita, incluyendo medios electrónicos, realizada tanto por el servicio postal universal como por un operador distinto, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios en el domicilio designado al efecto o que conste en la documentación de la sociedad (considerándose como tal el que figure en el libro registro de socios, y a falta de él, el domicilio que conste en el documento o título de adquisición de la condición de socio) o en la dirección de correo electrónico facilitada por cada socio y que conste asimismo en el libro registro de socios (con confirmación de lectura, teniendo en cuenta que la negativa de confirmación a la petición de lectura del envío del correo de convocatoria producirá los efectos de la misma siempre que no hubiera sido devuelto por el sistema)...».

La Dirección hace además algunas citas interesantes:

—R. 16.04.2005 y R. 02.08.2012, sobre el envío por correo certificado con aviso de recibo, que cumple las exigencias legales; además, según S. 03.04.2011, acreditada la remisión y recepción de la comunicación postal, incumbiría al socio la prueba de la falta de convocatoria, por lo que no cabe exigencia adicional sobre la acreditación fehaciente del contenido de ésta.

—El art. 5 de los estatutos-tipo aprobados por la O.JUS/3185/09.12.2010 previene que «(...) la convocatoria se comunicará a los socios a través de procedimientos telemáticos, mediante el uso de firma electrónica (...)»; fórmula confirmada en la R. 23.03.2011.

—R. 28.10.2014 que, aunque entendió que la convocatoria («mediante correo electrónico dirigido a la dirección electrónica que conste igualmente en el libro registro de socios»), no debía aceptarse porque «implicaría entender que el envío de un correo electrónico, por sí solo, supone su recepción por el destinatario, sin exigir prueba alguna de la efectiva recepción», añadió sin embargo que «sería admisible una vez complementado con algún procedimiento que permita el acuse de recibo del envío (como, por ejemplo, serían la solicitud de confirmación de lectura, o determinados medios que permitan obtener prueba de la remisión y recepción de la comunicación mediante el uso de firma electrónica, etc.)».

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2019)

Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese y nombramiento de administradores

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 18.03.2014, R. 28.03.2016 y R. 20.02.201) (arts. 282 LSC, 378 y disp. trans, 5 RRM, arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM).

R. 22.07.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 09.08.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/08/09/pdfs/BOE-A-2019-11748.pdf>

Sobre este cierre y sus excepciones, ver R. 27.03.2017 y su comentario.

IV

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- IV.1. INSTRUCCIÓN de 31 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el uso de las plataformas telemáticas para la preparación del acta de información previa y la escritura de préstamo hipotecario, en aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 01/08/2019)

[PDF \(BOE-A-2019-11298 - 4 págs. - 234 KB\)](#)

[Otros formatos](#)