

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



201

SEPTIEMBRE-OCTUBRE

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. 201

SEPTIEMBRE-OCTUBRE 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	14
	María Tenza Llorente	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/2357/2019, de 5 de septiembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Y. P. Ch. y la asociación Unión de Usuarios Bancarios, contra la calificación de 3 de junio de 2019 del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 3 de Granollers, que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de un derecho de retención. LEGITIMACIÓN PARA RECURRIR. DERECHO DE RETENCIÓN (DOGC 20/09/2019)	15
	RESOLUCIÓ JUS/2357/2019, de 5 de setembre, dictada en el recurs governatiu interposat per Y. P. Ch. i l'associació Unió d'Usuaris Bancaris, contra la qualificació de 3 de juny de 2019 del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 3 de Granollers, que suspèn la inscripció d'una escriptura de reconeixement d'un dret de retenció. LEGITIMACIÓ PER INTEPROSAR UN RECURS. DRET DE RETENCIÓ (DOGC 20/09/2019)	18
II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....	21
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández B. Pedro Ávila Navarro	
II.A.	Basilio Javier Aguirre Fernández	22
II.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)..... Registro de Jaén n.º 3 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	22
II.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)..... Registro de Daimiel <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	24
II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)..... Registro de Daimiel <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	26

II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	29
	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.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	31
	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.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	34
	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.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	36
	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.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	39
	Registro de Eivissa n.º 4 <i>HERENCIA: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO A UN ALEMÁN RESIDENTE EN FORMENTERA</i>	
II.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	40
	Registro de Mieres <i>CONCURSO DE ACREEDORES: COMPETENCIA PARA LA EJECUCIÓN DE UNA HIPOTECA INICIADA DURANTE LA FASE DE CONVENIO CUANDO YA SE HA INICIADO LA DE LIQUIDACIÓN</i>	
II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	41
	Registro de Eivissa n.º 4 <i>AUTOCONTRATO: DIFERENCIA CON LAS SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERESES EN EL ÁMBITO SOCIETARIO</i>	
II.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	42
	Registro de Colmenar Viejo n.º 2 <i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	43
Registro de Madrid n.º 40 <i>EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	44
Registro de San Javier n.º 1 <i>DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: SU PROTECCIÓN A TRAVÉS DEL CONTROL REGISTRAL</i>	
II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	45
Registro de Almodóvar del Campo <i>CONCILIACIÓN REGISTRAL: NATURALEZA, EFECTOS Y POSIBLES RECURSOS BIENES GANANCIALES: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE AMBOS CÓNYUGES SOBRE EL CARÁCTER GANANCIAL</i>	
II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	46
Registro de Madrid n.º 47 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO</i>	
II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	47
Registro de Chiclana de la Frontera n.º 2 <i>SEGREGACIÓN DE FINCA: APLICABILIDAD DEL ART. 28.4 DE LA LEY DEL SUELO</i>	
II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	48
Registro de Águilas <i>DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO</i>	
II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	49
Registro de Rivas Vaciamadrid <i>BIENES GANANCIALES: DONACIÓN HECHA POR UNO DE LOS CÓNYUGES RATIFICADA POSTERIORMENTE POR EL OTRO</i>	
II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	50
Registro de Elche n.º 3 <i>CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA</i>	
II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	50
Registro de Valencia n.º 8 <i>BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN VALENCIA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO</i>	

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	51
Registro de Valencia n.º 8 <i>BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN VALENCIA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO</i>	
II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	52
Registro de Palma de Mallorca n.º 4 <i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LEY DE PAREJAS ESTABLES EN BALEARES</i>	
II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	53
Registro de Jijona <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR</i>	
II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	54
Registro de Cazalla de la Sierra <i>HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO Y DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS</i>	
II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	55
Registro de Madrid n.º 22 <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	56
Registro de Vitoria n.º 5 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA CONTRA HERENCIA YACENTE EN PROCESOS MONITORIOS DE RECLAMACIÓN DE DEUDAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL</i>	
II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	57
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.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	59
Registro de Pego <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i> <i>RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA</i>	

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	61
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.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2019)	63
Registro de Madrid n.º 2	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRADOR SUSTITUTO: NATURALEZA Y EFECTOS</i>	
<i>PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: NECESARIA CLARIDAD DEL TÍTULO</i>	
II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	64
Registro de Tarragona n.º 1	
<i>HERENCIA: INTERPELLATIO IN IURE</i>	
<i>JURISDICCIÓN VOLUNTARIA: CALIFICACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN AL INTERESADO</i>	
II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	66
Registro de Cartagena n.º 1	
<i>DOBLE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE SI CONCURRE O NO</i>	
II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	67
Registro de Valencia n.º 11	
<i>CONCURSO DE ACREEDORES: DACIÓN EN PAGO EN LA FASE DE CONVENIO</i>	
II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	67
Registro de Madrid n.º 25	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: CANTIDAD OBJETO DE RECLAMACIÓN</i>	
II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	68
Registro de Eivissa n.º 3	
<i>BASES GRÁFICAS: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	69
Registro de Palma de Mallorca n.º 3	
<i>USUFRUCTO: NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO</i>	
<i>PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN</i>	

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	70
Registro de Palma de Mallorca n.º 3	
<i>USUFRUCTO</i> : NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO	
<i>PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD</i> : REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN	
II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	71
Registro de Cartagena n.º 3	
<i>OBRA NUEVA</i> : DEPÓSITO DEL LIBRO DEL EDIFICIO EN MURCIA	
II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	72
Registro de Escalona	
<i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD</i> : REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN	
II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	73
Registro de Escalona	
<i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD</i> : REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN	
II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	74
Registro de Escalona	
<i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD</i> : REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN	
II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	76
Registro de Escalona	
<i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD</i> : REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN	
II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2019)	77
Registro de Daimiel	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA</i> : NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017	

II.A.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2019)	80
	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.B.	Pedro Ávila Navarro	83
II.B.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	83
	<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>Anotación preventiva de embargo:</i> Procede la cancelación del embargo ejecutado aunque no lo diga el mandamiento	
II.B.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	84
	<i>Extranjeros:</i> Regla general de residencia para la herencia en el Reglamento (UE) 650/04.07.2012	
	<i>Extranjeros:</i> No es necesario el certificado de últimas voluntades extranjero si se aplica la ley española a la sucesión	
II.B.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	84
	<i>Concurso de acreedores:</i> Incumplido el convenio, recupera el juez del concurso su competencia sobre ejecución hipotecaria	
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Incumplido el convenio, recupera el juez del concurso su competencia sobre ejecución hipotecaria	
II.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	85
	<i>Hipoteca:</i> Cesión: No hay autocontratación en la representación de cesionaria y cedida	
	<i>Representación:</i> Diferencia entre autocontratación y conflicto de intereses	
II.B.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	86
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
II.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	86
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
	<i>Rectificación del Registro:</i> La oposición de un tercero en el expediente del art. 199 LH no impide la inscripción	

II.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	87
	<i>Costas:</i> Denegación de la inscripción por invasión del dominio público marítimo-terrestre	
II.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	88
	<i>Expediente de conciliación:</i> Procede el recurso ante la inadmisión por el registrador	
	<i>Expediente de conciliación:</i> No es necesaria la declaración de haberse incoado otro sobre el mismo asunto	
	<i>Recurso gubernativo:</i> Procede ante la inadmisión del expediente de conciliación	
	<i>Bienes gananciales:</i> Expediente de conciliación sobre una inscripción como gananciales	
II.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	89
	<i>Propiedad horizontal:</i> La transformación de local en vivienda no necesita acuerdo de la comunidad si no lo exigen los estatutos	
II.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	89
	<i>División y segregación:</i> Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística	
II.B.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	90
	<i>Costas:</i> Denegación de la inscripción de obra nueva por colisión con las servidumbres de protección y tránsito	
II.B.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	91
	<i>Bienes gananciales:</i> Es válida la donación de gananciales hecha por un cónyuge y ratificada después por el otro	
II.B.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	91
	<i>Condición resolutoria:</i> Su cancelación por caducidad no requiere justificación de los medios de pago	
II.B.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	92
	<i>Tanteo y retracto:</i> Bienes de interés cultural en la Comunidad Valenciana	
II.B.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	93
	<i>Separación y divorcio:</i> La disolución de comunidad por ruptura de pareja estable en Baleares requiere escritura pública	

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	93
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Excepción a la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor ya notificado del procedimiento	
II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	94
<i>Herencia:</i> La inscripción requiere copia autorizada del testamento y certificado de defunción	
<i>Herencia:</i> La certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad puede ser fotocopia con código seguro de verificación	
II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	95
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Puede prorrogarse aunque el titular registral no sea ya el deudor perseguido	
II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	96
<i>Herencia:</i> Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
<i>Propiedad horizontal:</i> Reclamación de gastos de comunidad contra herencia yacente	
II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	96
<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.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	97
<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	
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: El letrado de la Administración de Justicia puede valorar circunstancias especiales en el valor de adjudicación	
II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2019)	98
<i>Herencia:</i> Imprecisión sobre las operaciones particionales que se incorporan al acta de protocolización	
<i>Recurso gubernativo:</i> Debe interponerse contra la calificación sustituida, no contra la sustitutoria	
<i>Recurso gubernativo:</i> Casos de calificación que revoca parcialmente la primera calificación	

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	99
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo se interpone ante la Administración catalana en casos de solo Derecho catalán	
<i>Herencia:</i> Defectuoso requerimiento al heredero en «interpellatio in iure»	
II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	100
<i>Doble inmatriculación:</i> Calificación registral	
<i>Doble inmatriculación:</i> Procedimiento especial si se trata de bienes públicos	
II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	100
<i>Concurso de acreedores:</i> Requisitos para la cesión en pago en fase de convenio	
II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	101
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Competencia del registrador para calificar las cantidades entregadas al acreedor	
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Entrega del precio del remate cuando no hay sobrante	
II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	102
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	102
<i>Usufructo:</i> El donante puede reservarse el usufructo y la facultad de disponer del mismo por testamento	
II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	103
<i>Obra nueva:</i> El libro del edificio solo es obligatorio para viviendas (Región de Murcia)	
II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	103
<i>Obra nueva:</i> Requisitos de la nota marginal dispuesta por el Ayuntamiento en la declaración de obra por antigüedad	
II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2019)	104
<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>Anotación preventiva de embargo:</i> Procede la cancelación del embargo ejecutado aunque no lo diga el mandamiento	

III	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES	105
	Pedro Ávila Navarro	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	106
	<i>Sociedad limitada</i> : Unipersonalidad: Debe reflejarse en el Registro por afirmación del órgano social	
III.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	107
	<i>Sociedad limitada</i> : Junta general: Corresponde al presidente apreciar la constitución de la junta	
	<i>Sociedad limitada</i> : Junta general: Las declaraciones del presidente no vinculan al registrador de modo absoluto	
	<i>Sociedad limitada</i> : Junta general: Las declaraciones del presidente pueden desvirtuarse por otros documentos o el contenido del Registro	
	<i>Sociedad limitada</i> : Administración: El cambio de estructura requiere escritura pública, no basta el acta notarial de la junta	
III.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)	108
	<i>Sociedad limitada</i> : Constitución: Discordancias intrascendentes en la denominación	
	<i>Sociedad limitada</i> : Junta general: La convocatoria debe expresar el cargo del convocante	
	<i>Recurso gubernativo</i> : Cabe la condena en costas	
III.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	108
	<i>Registro Mercantil Central</i> : No hay cuasi-identidad entre «Broker7islas, S.L.» e «Isla Broker Corredores de Seguros, S.L.»	
IV	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	110
	María Isabel de la Iglesia Monje	
IV.1.	PROYECTOS DE LEY	111
	• Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas urgentes para paliar los efectos de la apertura de procedimientos de insolvencia del grupo empresarial Thomas Cook (procedente del Real Decreto-ley 12/2019, de 11 de octubre). (121/000001).....	111
V	NOVEDADES LEGISLATIVAS	118
V.1.	LEY 6/2019, de 23 de octubre, de modificación del libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones, para garantizar la igualdad de derechos y la no discriminación de las personas con discapacidad sensorial (DOGC 28/10/2019)	119

I

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

María Tenza Llorente

I.1.

RESOLUCIÓN JUS/2357/2019, de 5 de septiembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Y. P. Ch. y la asociación Unión de Usuarios Bancarios, contra la calificación de 3 de junio de 2019 del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 3 de Granollers, que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento de un derecho de retención. LEGITIMACIÓN PARA RECURRIR. DERECHO DE RETENCIÓN (DOGC 20/09/2019)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=857537&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de un acta de manifestaciones y una escritura pública. En virtud de la primera una señora manifiesta su intención de ejercer un derecho de retención sobre una finca que constituía su residencia habitual, después de haber pagado la construcción y en su condición de tercera poseedora. La finca había sido objeto de ejecución hipotecaria y se encontraba inscrita a nombre de terceros, a los que se les notificó por burofax la intención de ejercitar tal derecho hasta que no se devolviera el importe total de la compraventa. En la escritura de fecha posterior la señora, en nombre y representación de su hija menor y sin intervención de los titulares registrales, otorga escritura de reconocimiento del derecho de retención, junto con un mandamiento por el que se inadmitía la demanda de juicio verbal contra los titulares para el otorgamiento de la escritura pública. El registrador suspende la inscripción por no intervenir los titulares registrales y por falta de acreditación de liquidación de impuestos.

La interesada y la Asociación Unión de Usuarios Bancarios interponen recurso gubernativo contra la calificación, argumentando que hubo una actuación fraudulenta de la entidad bancaria que ejecutó y que el artículo 569-3 del Libro V no exige la intervención de los titulares registrales. 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, desde el punto de vista procedimental, entiende que no puede ser objeto de recurso una pretendida actuación fraudulenta de la entidad bancaria, sino solo la calificación registral. Por otra parte, con cita de Resolución de 25 de julio de 2019, hace referencia a la lengua de tramitación del procedimiento registral y, por último, niega la condición de legitimada para interponer el recurso de la Asociación de Usuarios Bancarios por no ostentar ningún derecho o interés en el objeto del recurso, aunque la recurrente fuera la tesorera.

En cuanto al fondo, estima necesaria la intervención de los titulares registrales en la escritura pública, que constituye un requisito necesario y no meramente potestativo para el retenedor y considera igualmente necesario un procedimiento judicial en caso de negativa a otorgarla, sin

que sea suficiente a tal efecto la inadmisión de demanda aportada por fundarse aquella en una nulidad de actuaciones por falta de observancia de los requisitos formales.

COMENTARIO.

Como cuestiones procedimentales, la Direcció General de Dret aborda tres cuestiones: el objeto del recurso, la lengua en que se desarrolla el procedimiento registral y la legitimación para recurrir. En relación a la primera, la Direcció General de Dret en Resolución JUS/2561/2018, de 30 de octubre¹, delimita el ámbito del recurso (artículo 1 de la Ley 5/2009, de 28 de abril) en el sentido de excluir cuestiones ya resueltas en otro recurso. Además, es doctrina reiterada también del Centro Directivo, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que los recursos gubernativos solo pueden tener por objeto las calificaciones negativas de los registradores y han de desestimarse cualesquiera otras cuestiones como los asientos ya practicados, la nulidad o el fraude del negocio jurídico (Resoluciones de 7 de diciembre de 2012 o de 8 de abril de 2013), este último invocado como argumento en el recurso, que además queda fuera de la calificación del registrador (artículos 18 y 66 de la Ley Hipotecaria, Resolución de 3 de junio de 2019, fundamento de Derecho segundo párrafo tercero²). Por lo que respecta a la lengua del procedimiento y de las resoluciones que emite la Direcció, cabe efectuar una remisión al comentario de la Resolución JUS/2185/2019, de 25 de julio³. Por último, en cuanto a la legitimación, se infiere del artículo 325 de la Ley Hipotecaria, que solo los que tienen un interés o sus representantes, además de los funcionarios que enumera el precepto, pueden interponer recurso, carácter limitado que contrasta con el previsto, por ejemplo, en materia de consumidores, por el artículo 16 Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación. Así, el fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 7 de enero de 2006, dictada en materia mercantil señala que para la interposición de un recurso es preciso *ostentar en nombre propio un verdadero interés jurídico-sustantivo en la extensión del asiento* (así también, fundamento de Derecho segundo de la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 13 de enero de 2014).

En lo que respecta al fondo de la cuestión, el derecho de retención se encuentra regulado en la Subsección Primera Sección Segunda del Capítulo IX del Título VI del Libro V⁴ que posibilita su inscripción frente a la regla general del artículo 5 de la Ley Hipotecaria. Tradicionalmente considerado una facultad, la Ley 22/1991, de 29 de noviembre, estableció el régimen jurídico de este derecho para bienes muebles, que la Ley 19/2002, de 5 de julio, extendió a los inmuebles y de ahí se incorporó al Libro V. Se exige la posesión material, como ocurría en el supuesto de hecho, y la existencia de un pretendido crédito el precio de la compra, que no figura enumerado expresamente en el artículo 569-4 del Libro V, pero la letra e) establece un sistema de *numerus apertus* (cuestión distinta es que la naturaleza jurídica de la contraprestación genere este derecho). No obstante, sí se genera teniendo en cuenta los costes una eventual obra sobre la finca que efectuó la recurrente como parece desprenderse del acta de manifestaciones (artículo 569-4 letra c). Por lo que hace a la formalización, el artículo 569-5 del Libro V establece un procedimiento que exige notificación notarial a los titulares y otorgamiento de la escritura pública por

1. Ver Boletín SERC núm. 196; noviembre-diciembre 2018, págs. 26 a 29.

2. Según la Dirección que el registrador no puede llegar a la conclusión de que un negocio jurídico es fraudulento *dados los limitados medios en que se mueve la calificación registral, la misma ha de apoyarse en circunstancias objetivas que resulten de la propia escritura calificada, de los datos del Registro de la Propiedad en que ha de inscribirse la hipoteca o del contenido de otros registros públicos que puedan ser consultados por el registrador.*

3. Ver Boletín SERC núm. 200; julio-agosto 2019, págs. 31 a 38.

4. Ver sobre la regulación de este derecho ROSA ANA ARCHILLA ANDRÉS en JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ, RAFAEL ARNÁIZ RAMOS y DECANATO AUTONÓMICO DE LOS REGISTRADORES CATALUÑA (Coord.) *Derechos Reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña*, Tomo II. Ed. Atelier, Barcelona, 2017, págs. 1375-1424.

estos (párrafo tercero), manifestación de los principios registrales de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y de titulación auténtica (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). En cuanto la notificación, se había efectuado por burofax y sin observar las formalidades del artículo 202 del Reglamento Notarial, que para algún sector jurisprudencial es requisito constitutivo (SAP Barcelona 16 de marzo de 1999 o SAP Barcelona Sección 13, de 6 de abril de 2011, fundamento de Derecho tercero⁵, contra STSJ 29/2018, de 26 de julio, fundamento de Derecho Segundo⁶, con cita de otras anteriores como la STSJ, Sala Civil y Penal, 24/2008, de 26 de junio) y que para la doctrina es discutible (JORDÀ CAPITÁN, CAMPO VILLEGAS). En caso de negativa de los titulares, el artículo 708 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil arbitra un procedimiento para hacer efectiva la obligación de su otorgamiento (así, Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado de 21 octubre de 2014 (Fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto) o 25 de enero y 6 de septiembre de 2016 (fundamento de Derecho tercero) y 18 de marzo de 2019 (fundamento de Derecho segundo). De hecho, el artículo 569-10.2 solo permite esta vía de notificación en caso de bienes muebles de escaso valor. Por otra parte, en la hipótesis de que el bien no se encuentre inscrito, cabría acudir al procedimiento establecido por el artículo 203.2 de la Ley Hipotecaria. La inscripción del derecho de retención es declarativa, siguiendo la regla general, pero se erige en requisito para enervar al fe pública registral que consagra el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pero para su inscripción es preciso un cumplimiento estricto del procedimiento previsto por el Libro V, pues como señala la STSJ de 26 de julio de 2018 antes citada, transcribiendo la STSJ 44/2014 de 23 de junio, *como advierte la doctrina civilista catalana, el ejercicio del derecho de retención por razón de los créditos refaccionarios vencidos y exigibles, como manifestación de la autotutela privada, se ve sometido a requisitos formales estrictos (arts. 569-4.c y 569-5 CCCat), entre los cuales se encuentra, en el caso de bienes muebles, la exigencia de un presupuesto escrito y aceptado, cuya finalidad no es otra que la de permitir fiscalizar la adecuación al mismo de la actividad finalmente realizada*. Por último, cabe señalar que el concepto de tercer poseedor en que se ampara la recurrente no es empleado en el sentido técnico establecido por el artículo 662 de la LEC, esto es, como el adquirente del inmueble hipotecado y con los derechos previstos por la Ley en cuanto al requerimiento de pago (artículos 132 y 133 de la Ley Hipotecaria y 659 y 686 de la LEC 7 de julio y 13 de septiembre y 1 de diciembre de 2017 y 15 de febrero y 20 de abril de 2018). No resulta del supuesto de hecho si la recurrente se trataba de una beneficiaria de las medidas previstas por el Capítulo V del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos, que en todo caso se trata de un arrendamiento.

En resumen, solo pueden interponer recurso las personas que ostenten un derecho o interés legítimo en la materia objeto de recurso, que se ciñe a las calificaciones negativas de los registradores y el derecho de retención exige la intervención de sus titulares o resolución judicial en su defecto.

Barcelona, 20 de septiembre de 2019

5. AC 2011/507, MP: María Ángeles Gómez Masque.

6. RJ/2018/5128, MP: Jordi Seguí Puntas.

I.1.

RESOLUCIÓ JUS/2357/2019, de 5 de setembre, dictada en el recurs governatiu interposat per Y. P. Ch. i l'associació Unió d'Usuaris Bancaris, contra la qualificació de 3 de juny de 2019 del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 3 de Granollers, que suspèn la inscripció d'una escriptura de reconeixement d'un dret de retenció. LEGITIMACIÓ PER INTEPROSAR UN RECURS. DRET DE RETENCIÓ (DOGC 20/09/2019)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=857537&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una acta de manifestacions i una escriptura pública. En virtut de la primera una senyora manifesta la seva intenció d'exercir un dret de retenció sobre una finca que constituïa la seva residència habitual, després d'haver pagat la construcció i en la seva condició de tercera posseïdora. La finca havia estat objecte d'execució hipotecària i es trobava inscrita a nom de tercers. Aquests van ser notificats mitjançant un burofax on constava la intenció d'exercitar aquest dret fins que no es tornés l'import total de la compravenda. En l'escriptura de data posterior la senyora, en nom i representació de la seva filla menor i sense intervenció dels titulars registrals, atorga escriptura de reconeixement del dret de retenció, juntament amb un manament pel qual no s'admetia la demanda de judici verbal contra els titulars per a l'atorgament de l'escriptura pública. El registrador suspèn la inscripció per no intervenir els titulars registrals i per falta d'acreditació de la liquidació d'impostos.

La interessada i l'Associació Unió d'Usuaris Bancaris interposen un recurs governatiu contra la qualificació. L'argument principal és que hi va haver una actuació fraudulenta de l'entitat bancària que va executar i que l'article 569-3 del llibre V no exigeix la intervenció dels titulars registrals. 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 d'Entitats Jurídiques confirma la nota.

Quant al procediment, la Direcció General entén que no es pot interposar un recurs governatiu contra una actuació fraudulenta de l'entitat bancària, sinó només la qualificació registral. D'altra banda, amb cita de Resolució de 25 de juliol de 2019, fa referència a la llengua de tramitació del procediment registral i, finalment, nega la condició de legitimada per interposar el recurs de l'Associació d'Usuaris Bancaris per no ostentar cap dret o interès en l'objecte del recurs, tot i que la recurrent fos la seva tresorera.

Pel que fa al fons, la Direcció considera necessària la intervenció dels titulars registrals en l'escriptura pública, que constitueix un requisit necessari i no merament potestatiu en tal que el retenidor pugui exercir el seu dret. Així mateix, considera igualment necessari un procediment judicial en cas de negativa a atorgar-la, sense que n'hi hagi prou amb la inadmissió de demanda aportada perquè es fonamentava en una nul·litat d'actuacions per manca d'observança dels requisits formals.

COMENTARI.

Pel que fa al procediment, la Direcció General de Dret examina tres qüestions: l'objecte del recurs, la llengua en què es desenvolupa el procediment registral i la legitimació per interposar un recurs. En relació a la primera, la Direcció General de Dret en la Resolució JUS/2561/2018, de 30 d'octubre¹, delimita l'àmbit del recurs (article 1 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril) i exclou totes les qüestions ja resoltes en un altre recurs. A més, és doctrina reiterada també del Centre Directiu, de conformitat amb l'article 326 de la Llei hipotecària, que els recursos governatius només poden tenir per objecte les qualificacions negatives dels registradors i han de desestimar-se qualssevol altres qüestions com els assentaments ja practicats, la nul·litat o el frau del negoci jurídic (Resolucions de 7 de desembre de 2012 o de 8 d'abril de 2013²). Precisament el frau que a més a més queda fora de la qualificació del registrador segons els articles 18 i 66 de la Llei hipotecària, Resolució de 3 de juny de 2019, fonament de Dret segon paràgraf tercera l'argument invocat en el recurs. Pel que fa a la llengua del procediment i de les resolucions que emet la Direcció, cal efectuar una remissió al comentari de la Resolució JUS/2185/2019, de 25 de juliol³. Finalment, quant a la legitimació, l'article 325 de la Llei hipotecària, disposa que només qui tenen un interès o els seus representants poden interposar un recurs, a més dels funcionaris que enumera el precepte, caràcter limitat que contrasta amb el que preveu l'article 16 Llei 7/1998, de 13 d'abril, de condicions generals de la contractació, per exemple, en matèria de consumidors. Així, el fonament de dret segon de la Resolució de 7 de gener de 2006, dictada en matèria mercantil assenyala que per a la interposició d'un recurs cal tenir en nom propi un veritable interès jurídic substantiu en l'extensió de l'assentament (així també, fonament de Dret segon de la Resolució de la Direcció General de Registres i Notariat de 13 de gener de 2014).

Pel que fa al fons de la qüestió, el dret de retenció està regulat en la subsecció primera secció segona del capítol IX del títol VI del Llibre V, que possibilita la seva inscripció davant de la regla general de l'article 5 de la Llei hipotecària. Tradicionalment considerat una facultat, la Llei 22/1991, de 29 de novembre, va regular aquest dret per a béns mobles, que la Llei 19/2002, de 5 de juliol, va estendre als immobles i després a l'actual llibre V⁴. S'exigeix la possessió material, com ara en el supòsit de fet, i l'existència d'un crèdit (el preu de la compra, en principi i segons l'escriptura) que no figura enumerat expressament a l'article 569-4 del Llibre V, però la lletra e) estableix un sistema de *numerus apertus* (una altra qüestió és que la naturalesa jurídica de la contraprestació generi aquest dret). No obstant això, de l'acta de manifestacions sembla que hi havia un dret per crèdits d'una obra feta a la finca (article 569-4 lletra c). Quant a la formalització, l'article 569-5 del Llibre V estableix un procediment que exigeix la notificació notarial als titulars i l'atorgament de l'escriptura pública per aquests (paràgraf tercer), manifestació dels principis registrals de tracte successiu (article 20 de la Llei hipotecària) i de titulació autèntica (article 3 de la Llei hipotecària). Pel que fa a la notificació, s'havia efectuat mitjanant un burofax i sense observar les formalitats de l'article 202 del Reglament notarial per la jurisprudència és requisit constitutiu (SAP Barcelona 16 de març de 1999 o SAP Barcelona Secció 13, de 6 d'abril

1. Veure Butlletí SERC núm. 196; novembre-desembre 2018, pàgs. 26 a 29.

2. Segons la Direcció que el registrador no pot arribar a la conclusió que un negoci jurídic és fraudulent donats els limitats mitjans en què es mou la qualificació registral, la mateixa ha de recolzar-se en circumstàncies objectives que resultin de la mateixa escriptura qualificada, de les dades del Registre de la Propietat en què ha d'inscriure la hipoteca o del contingut d'altres registres públics que puguin ser consultats pel registrador.

3. Veure Butlletí SERC núm. 200; juliol-agost 2019, pàgs. 31 a 38.

4. Veure sobre la regulació d'aquest dret Rosa Ana ARCHILLA ANDRÉS en José Luis VALLE MUÑOZ, Rafael ARNÁIZ RAMOS i DEGANAT AUTONÒMIC DELS REGISTRADORS CATALUNYA (COORD.) *Drets reals de Catalunya. Comentaris al llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya*, Tom II. Ed. Atelier, Barcelona, 2017, pàgs. 1375-1424.

de 2011⁵, fonament de dret tercer, contra STSJ 29/2018, de 26 de juliol⁶, fonament de dret segon, amb cita d'altres anteriors com la STSJ, sala civil i penal, 24/2008, de 26 de juny) i que per a alguns autors és discutible (JORDÀ CAPITÀ, CAMP VILLEGAS). En cas de negativa dels titulars, l'article 708 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil regula un procediment per fer efectiva l'obligació del seu atorgament (així, Resolucions de la Direcció General de Registres i Notariat de 21 octubre 2014 (Fonaments de Dret tercer i Quart) o 25 de gener i 6 de setembre de 2016 (fonament de Dret tercer) i 18 de març de 2019 (fonament de Dret segon). De fet, l'article 569-10.2 només admet aquesta via de notificació en cas de béns mobles de poc valor. D'altra banda, en la hipòtesi que el bé no es trobi inscrit, caldria acudir al procediment establert per l'article 203.2 de la Llei hipotecària. La inscripció del dret de retenció és declarativa, seguint la regla general, però s'erigeix en requisit per enervar la fe pública registral que consagra l'article 34 de la Llei Hipotecària, però per a la seva inscripció cal un compliment estricte o del procediment previst pel Llibre V, ja que com assenyala la STSJ de 26 de juliol de 2018 abans esmentada, transcrivint la STSJ 44/2014 de 23 de juny, com adverteix la doctrina civilista catalana, l'exercici del dret de retenció per raó dels crèdits refaccionaris vençuts i exigibles, com a manifestació de l'autotutela privada, es veu sotmès a requisits formals estrictes (arts. 569-4.cy 569-5 CCCat), entre els quals es troba, en el cas de béns mobles, l'exigència d'un pressupost escrit i acceptat, la finalitat no és altra que la de permetre fiscalitzar l'adequació a aquest de l'activitat finalment realitzada. Finalment, cal afegir que el concepte de tercer posseïdor en què s'empara la recurrent no és empleat en el sentit tècnic que estableix l'article 662 de la LEC, és a dir, com a adquirent de l'immoble hipotecat i amb els drets previstos per la Llei pel que fa al requeriment de pagament (articles 132 i 133 de la Llei hipotecària i 659 i 686 de la LEC juliol 7 i 13 de setembre i 1 de desembre de 2017 i 15 de febrer i 20 d'abril de 2018). No resulta del supòsit de fet si la recurrent es tractava d'una beneficiària de les mesures previstes pel Capítol V del Reial Decret -Llei 6/2012, de 9 de març de mesures urgents de protecció a deutors hipotecaris sense recursos, que en tot cas es tracta d'un arrendament.

En resum, només poden interposar un recurs contra la qualificació les persones que ostentin un dret o interès legítim en la matèria objecte de recurs, que només te per objecte les qualificacions negatives dels registradors i el dret de retenció exigeix la intervenció dels seus titulars o resolució judicial, en cas contrari.

Barcelona, 20 de setembre de 2019

5. AC 2011\507, MP: María Ángeles Gómez Masque.

6. RJ\2018\5128, MP: Jordi Seguí Puntas.



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 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Registro de Jaén n.º 3

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 afirma-

ción 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/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13598.pdf>

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE 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 dos 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/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13599.pdf>

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE 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 procedi-

miento 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 dos 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/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13600.pdf>

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE 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 dos 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/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13601.pdf>

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE 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 Reglamen-

to, 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 dos 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/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13602.pdf>

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE 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 trans-

parencia 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 dos 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/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13603.pdf>

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE 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 Reglamen-

to, 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 dos 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/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13604.pdf>

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Registro de Eivissa n.º 4

HERENCIA: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO A UN ALEMÁN RESIDENTE EN FORMENTERA

El causante, de nacionalidad alemana, era residente en Formentera, según resulta de claros indicios, desde años antes a su fallecimiento. Otorgó testamento ante notario español, en Eivissa, en 2007 conforme al cual además de señalar su estado civil, domicilio en Formentera y nacimiento en Alemania, instituyó heredero universal a su hijo don M. K, omitiendo toda referencia a la recurrente. La lectura del título sucesorio no permite establecer ni aun de forma tácita «*professio iuris*» a la ley alemana, al tratarse de un testamento sobre la totalidad de sus bienes perfectamente reconducible a la ley de la residencia habitual en España que mantuvo hasta que tuvo lugar su fallecimiento en un hospital de Eivissa.

En ausencia de normativa interregional aplicable sobre la base de ese criterio esencial en el ordenamiento jurídico español, como ha indicado este Centro Directivo (en Resolución de 24 de mayo de 2019), le será aplicable directamente el Derecho de la unidad territorial.

Aunque hubiera sido deseable que el título calificado fuera documental completo e hiciera referencia o incorporare el certificado español del Registro General de Actos de Última Voluntad del causante, por economía procesal y administrativa, constando éste en la inscripción de la adjudicación de herencia que causa el título ahora calificado, no debe ser exigido nuevamente por el registrador, pues nada nuevo aportaría. Respecto de la exigencia de certificado emitido por autoridad alemana sobre la inexistencia de certificado de Última Voluntad, ya ha señalado esta Dirección General, que la aplicación del Reglamento y el tratamiento que este concede a la validez material y formal de los títulos sucesorios, en los artículos 26 y siguientes del instrumento europeo, hace, con las debidas cautelas derivadas del caso concreto, innecesaria la exigencia de su búsqueda en el Registro del Estado de su nacionalidad.

El perímetro de aplicación del Reglamento (artículo. 1.2.^a) no comprende las cuestiones relativas a filiación (el estado civil de las personas físicas, así como las relaciones familiares y las relaciones que, con arreglo a la ley aplicable a las mismas, tengan efectos comparables) ni por tanto el eventual reconocimiento incidental de la acreditación de la filiación de la causante, según certificaciones que exhibió y se incorporaron a la escritura calificada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13605.pdf>

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Registro de Mieres

CONCURSO DE ACREEDORES: COMPETENCIA PARA LA EJECUCIÓN DE UNA HIPOTECA INICIADA DURANTE LA FASE DE CONVENIO CUANDO YA SE HA INICIADO LA DE LIQUIDACIÓN

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

En contra de lo alegado por la sociedad recurrente, la cuestión de la competencia objetiva para la ejecución de las garantías reales cuando el deudor se encuentra en situación concursal, es materia plenamente calificable por el registrador (ex artículo 100 del Reglamento Hipotecario) y de extrema importancia por su carácter de presupuesto procesal para el válido desarrollo de la relación jurídico procesal.

A los efectos que la aprobación del convenio de acreedores produce respecto de la ejecución de los créditos y la posibilidad de llevar a cabo una ejecución separada de los mismos ante el juez territorial competente se ha referido esta Dirección General en reiteradas ocasiones. La aprobación de un convenio cuyo contenido no afecte a los acreedores hipotecarios, también incide en la ejecución hipotecaria, pues se levanta la suspensión de ejecución sobre bienes del concursado que resulten necesarios para la continuidad de su actividad profesional o empresarial, como se deduce del artículo 56 de la Ley Concursal antes transcrito.

Ello no obstante, ocurre en este expediente que, si bien el procedimiento ejecutivo había sido iniciado durante la fase de convenio del concurso de acreedores, al tiempo de la presentación del mandamiento solicitando la expedición de la certificación de dominio y cargas ya había sido declarada la apertura de la fase de liquidación del concurso. Cuando la garantía real está constituida sobre bienes no necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor la declaración de concurso no suspende la facultad de realización ni paraliza las ejecuciones ya iniciadas, por lo que quien debería conocer de las correspondientes ejecuciones no habría de ser el juez del concurso sino el competente de acuerdo con las normas extra concursales. Resultando evidente la relevancia que tiene la calificación como necesarios de los bienes afectos a la garantía real, será el juez del concurso, en cualquier caso, el único competente para decidir si el bien contra el que se sigue o se pretende seguir una ejecución hipotecaria es necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

La solución a este supuesto, ciertamente compleja, puede equipararse a la situación de un proceso hipotecario iniciado contra quien no estaba en concurso pero que después pasa a estar declarado en esta situación, que consiste en la suspensión contemplada en el artículo 56.2 de la Ley Concursal. Y se alzaría la suspensión desde el instante que conste en autos testimonio de la resolución del juez del concurso por la que se declare el carácter no necesario del bien, en cuyo caso la ejecución continuará hasta su conclusión sin que se vea afectada por las vicisitudes propias del concurso (artículo 57.2 de la Ley Concursal).

Aunque la ley no ha previsto hasta cuándo puede solicitarse esta declaración de innecesariedad del bien para permitir la reanudación separada de la ejecución, parece que no tiene sentido que se efectúe una vez aprobado el plan de liquidación. Sin embargo, estos conceptos tampoco

son completamente ajenos a la liquidación como lo corroboran los artículos que prevén reglas especiales supletorias para la liquidación del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o servicios pertenecientes al deudor (artículo 149.1.ª de la Ley Concursal). Podría permitirse continuar ante el juez ordinario una ejecución iniciada antes de la apertura de la fase de liquidación, siempre que el plan así lo prevea y apruebe. De no hacerse así, la disposición aplicable al presente supuesto sería el segundo inciso del artículo 57.3 de la Ley Concursal: abierta la fase de liquidación «las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se reanudarán, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada». La consecuencia es que el procedimiento de ejecución hipotecaria suspendido deberá reanudarse conforme al último inciso del artículo 57.3 citado, acumulándose al procedimiento de concurso para su prosecución en pieza separada.

Por otra parte, es cierto que aprobado el convenio cesan los efectos del concurso, pero éste no concluye hasta que no se dicte la resolución prevista en el artículo 176 de la Ley Concursal. Con el convenio se produce una suspensión temporal de sus efectos, pero el deudor sigue en concurso hasta que se declare su conclusión. El tenor literal del artículo 57.1 de la Ley Concursal al utilizar la ex-presión «durante la tramitación del concurso», en puridad, comprende hasta su conclusión, por tanto mientras no se dicte la resolución prevista en el artículo 176 se está tramitando el concurso a estos efectos, como tiene declarado el Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Primera, 146/2015, de 26 de marzo) por lo que hasta ese momento la competencia sería del juez del concurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13606.pdf>

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Registro de Eivissa n.º 4

AUTOCONTRATO: DIFERENCIA CON LAS SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERESES EN EL ÁMBITO SOCIETARIO

Como punto de partida, debe distinguirse claramente entre las situaciones de verdadero autocontrato, que sí limitarían el poder de representación de los administradores sociales, y las de simple conflicto de interés en las que no exista verdadero autocontrato, toda vez que este último necesariamente implica una coincidencia de personas en las dos partes del negocio.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de examinar los problemas que pueden derivarse de los conflictos de intereses en el ámbito societario en la vigente legislación, llegando a unas conclusiones que son plenamente trasladables al presente caso; y si tales conflictos –como no podría ser de otra forma– están sujetos a una posible impugnación, su control es exclusivamente judicial, lo que implica excluir que puedan ser objeto de calificación registral, pues tales situaciones no limitan el poder representativo de los administradores, tal y como afirmó en la citada Resolución de 3 de agosto de 2016.

Frente a los diversos grados de ineficacia del autocontrato del artículo 1459 del Código Civil, el conflicto de intereses en el ámbito societario provoca unos efectos diversos como ha quedado expuesto (artículos 227.2 y 232 de la Ley de Sociedades de Capital). Este supuesto de ineficacia previsto en el artículo 232 Ley de Sociedades de Capital por infracción del deber de lealtad,

debe compaginarse, a su vez, con el ámbito de representación del órgano de administración. Por ello, desde una perspectiva general puede afirmarse que el acto realizado infringiendo el deber de lealtad pudiera tenerse por eficaz, desde el punto de vista representativo, (dejando acaso la salvedad de supuestos en que del documento presentado resulte patente su nulidad) en tanto no se declare judicialmente su ineficacia.

En el presente supuesto no se celebra un contrato entre las dos sociedades que comparecieron en la escritura representadas por un mismo administrador, sino que el negocio jurídico que tiene acceso al Registro es el celebrado por una de ellas (la cesionaria) con la sociedad cedente, siendo la intervención del deudor cedido completamente ajena a la mutación jurídico real cuyo reflejo tabular se pretende, pues queda en el mero campo obligacional. Y, por supuesto, quedará en el campo del proceso –y solo en él– la posible vulneración del deber de lealtad de los administradores, algo que ni el registrador ni esta Dirección General pueden entrar a valorar.

Desde el punto de vista de Derecho civil, la cesión de crédito como negocio y como efecto traslativo se perfecciona por el mero consentimiento de cedente y cesionario (de conformidad con la teoría general del negocio jurídico, especialmente los artículos 1254 y 1258 del Código Civil), y por él opera la transmisión del derecho, y sin necesidad del consentimiento del deudor, ni siquiera de su conocimiento, pudiendo incluso llevarse a cabo contra su voluntad. Pasando a ahora a la perspectiva hipotecaria, la legitimación sustantiva y procesal del cesionario no depende de la notificación al deudor y menos aún de su intervención, de modo que cuando se trate de la cesión de un crédito hipotecario su inscripción en el Registro de la Propiedad no se puede hacer depender de ella, pues solo dependerá de que se cumpla lo establecido en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13607.pdf>

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Registro de Colmenar Viejo n.º 2

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

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Téngase en cuenta que la principal finalidad de tales actuaciones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales tramites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin realizar tales actuaciones, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo

del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. En el caso de este expediente el título expresa rectificaciones descriptivas, no sólo de superficie, sino también de linderos fijos y móviles, de cada una de las fincas que se agrupan, lo que justifica la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 o 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a las actuaciones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el referido precepto.

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

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13609.pdf>

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 40

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

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

En el presente caso el registrador en la nota de calificación acoge las alegaciones de dos colindantes, acerca de la existencia de un camino, los cuales no aportan documentación alguna

en apoyo de las mismas. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Por otra parte, se fundamenta el registrador en la procedencia de la finca por segregación, afirmando que, según doctrina de esta Dirección General «no cabe inscribir excesos de cabida en fincas procedentes de segregación». Esta lacónica expresión de la nota de calificación no puede considerarse suficiente para impedir la inscripción solicitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13610.pdf>

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Registro de San Javier n.º 1

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: SU PROTECCIÓN A TRAVÉS DEL CONTROL REGISTRAL

La necesidad de aportar certificado acreditativo de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre en toda transmisión de inmuebles lindantes con el dominio público se establecía en el artículo 35 en relación con los artículos 31 y 33 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, hoy derogado. La legalidad de este precepto fue indiscutida sobre la base de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que esta Dirección General adecuó su doctrina en Resoluciones de fechas 6 de octubre de 2008 y 18 de agosto de 2010.

Tras la derogación del citado Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones 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. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas 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).

Por tanto, con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en el que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas. En los casos en los que las 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, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de certificación del Servicio Periférico

de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración.

En el presente caso, el dato de que la finca invade en parte el dominio público marítimo-terrestre, resulta con claridad de varias fuentes distintas, y todas ellas concordantes. En cuanto a las alegaciones relativas a la aplicación de las normas generales de procedimiento administrativo, ciertamente la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su artículo 28 regula el derecho de los interesados «a no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración». Ahora bien, este precepto tampoco es extrapolable al ámbito de la calificación registral, pues la citada Ley no es la norma rectora del procedimiento registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13611.pdf>

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Registro de Almodóvar del Campo

CONCILIACIÓN REGISTRAL: NATURALEZA, EFECTOS Y POSIBLES RECURSOS

BIENES GANANCIALES: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE AMBOS CÓNYUGES SOBRE EL CARÁCTER GANANCIAL

Antes de entrar en el estudio del presente expediente, es preciso analizar si la negativa del registrador a la admisión de una solicitud de conciliación es una calificación susceptible de recurso, entendido como el instrumento por el cual los interesados pueden recurrir las calificaciones negativas de los registradores ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en la Ley Hipotecaria. La decisión del registrador declarando la procedencia de la solicitud de inicio de la conciliación es un acuerdo adoptado por quien, en este procedimiento, es la autoridad pública competente para tomar tal decisión, ya que es el designado legalmente para determinar si concurren los requisitos exigibles para admitirla, sin perjuicio del eventual recurso de alzada ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado o de la oportuna impugnación ante los Tribunales de Justicia, al carecer las resoluciones administrativas del efecto de cosa juzgada (artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Entrando en el fondo del presente expediente, en cuanto al primero de los defectos, el artículo 19.3 Ley de la Jurisdicción Voluntaria implica impedir la repetición indebida de expedientes de conciliación y procurar, mediante el efecto de vinculación positiva a lo resuelto anteriormente, la armonía de las resoluciones que se pronuncien sobre el fondo en asuntos conexos. Las resoluciones recaídas en conciliación no tienen efecto de cosa juzgada entendido en sentido estricto, ya que no impiden la interposición de un posterior procedimiento judicial, artículo 19.4, pero la fuerza vinculante de los acuerdos recogidos en el acta de conciliación sí permite entender que respecto a otros expedientes el acuerdo alcanzado opera con un efecto similar, si bien tan sólo en el ámbito de la propia Jurisdicción Voluntaria. Debe ser en el momento de la comparecencia, artículo 18.2.3.º, cuando los interesados formulen oposición y puedan alegar

que ha existido un expediente de jurisdicción voluntaria en el que ha recaído resolución firme sobre idéntico objeto.

En el supuesto de este expediente, en la inscripción 5.^a de la finca figura que los cónyuges adquirentes la compran para la sociedad de gananciales de su matrimonio, e inscribiéndose por tanto la finca con carácter ganancial conforme al artículo 93 del Reglamento Hipotecario cuando dispone que se inscribirán a nombre de marido y mujer, con carácter ganancial, los bienes adquiridos a título oneroso y a costa del caudal común por ambos cónyuges para la comunidad o atribuyéndoles de común acuerdo tal condición o adquiriéndolos en forma conjunta y sin atribución de cuotas. Conforme a lo anteriormente expuesto (Sentencia TS de 27 de mayo de 2019), frente a la atribución de ganancialidad realizada de forma voluntaria por los cónyuges, como es el caso, sí cabe la prueba posterior del carácter privativo del dinero invertido, aunque sería irrelevante a efectos de alterar la naturaleza ganancial del bien, que ha quedado fijada por la declaración de voluntad de los cónyuges. Sin embargo, puede ser determinante del derecho de reembolso a favor del aportante.

En cuanto a la confesión de privatividad pretendida, es evidente que puede ser posterior a la adquisición e inscripción, como resulta del propio artículo 95.6 RH. Ahora bien debe examinarse si el hecho de haberse manifestado en la escritura de venta por ambos cónyuges que adquieren para la sociedad de gananciales constituye una aseveración o confesión previa que no admite otra manifestación contraria posterior conforme al artículo 95.6 del Reglamento Hipotecario. A la vista de la citada STS, no parece que pueda identificarse esa presunción de voluntad común con una aseveración o confesión, que necesariamente debe ser expresa, sobre el carácter privativo del precio pagado y que impediría una aseveración o confesión en contra conforme al citado artículo 95.6 del Reglamento Hipotecario.

El conciliador, a diferencia del mediador, tiene una presencia activa en la resolución del conflicto, y aun cuando el acuerdo final deba ser adoptado por las partes, debe asesorar a los solicitantes de conciliación acerca de las consecuencias jurídicas de las diferentes soluciones posibles. En conclusión, siendo los efectos patrimoniales del matrimonio, y entre ellos la disolución de la sociedad de gananciales, materia conciliable y no existiendo una aseveración o confesión anterior en los términos antes relacionados, no se aprecian los obstáculos referidos en la nota de calificación para admitir la solicitud de conciliación, si bien con las matizaciones señaladas en los fundamentos anteriores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13612.pdf>

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 47

PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO

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. La argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficiente-

mente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Respecto del fondo de la cuestión planteada, como puso de relieve esta Dirección General ya en su Resolución de 12 de diciembre de 1986, no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos de la propiedad horizontal, sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de la interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza, de modo que en las hipótesis no contempladas, será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal. Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca.

En el caso del presente recurso no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios. En primer lugar, no hay infracción de los estatutos. No estando expresamente limitado el cambio de uso de local a vivienda no cabe entender que ello implique una actuación en contra de lo establecido en el título, lo que sólo podría llevarse a cabo modificándolo por acuerdo de la junta de propietarios. Por último, no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14222.pdf>

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Chiclana de la Frontera n.º 2

SEGREGACIÓN DE FINCA: APLICABILIDAD DEL ART. 28.4 DE LA LEY DEL SUELO

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

Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de suelo –hoy artículo 28 del texto refundido de 2015– la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de

antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

De los datos que se acaban de reseñar se desprende con claridad que la pretensión del recurrente invocando prescripción urbanística de la segregación efectuada en el año 2005, en base a su situación catastral consolidada y la existencia de certificación administrativa favorable a tal pretensión, carece de todo fundamento.

Igual suerte ha de correr el recurso en cuanto al segundo defecto, relativo a la falta de aportación de las coordenadas de la finca, como exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, pues el recurrente no niega que concurre tal defecto, sino que se limita a anunciar que está intentando subsanarlo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14224.pdf>

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Águilas

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO

Para proteger el dominio público marítimo-terrestre, también se establecen una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, según la zona de que se trate. Concretamente, por lo que interesa en este recurso, se configura una servidumbre legal de protección del citado dominio (sobre una franja de terreno de cien metros, ampliables hasta un máximo de otros cien metros –cfr. artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas–), que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de ese medio natural tan sensible. Asimismo, se establece una servidumbre de tránsito sobre una franja de terreno –de seis metros, ampliables hasta un máximo de veinte metros– que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.

Por ello, el artículo 49.4 del citado Reglamento dispone que no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la correspondiente autorización. Asimismo, este precepto reglamentario añade que para determinar si la finca está o no incluida en dicha zona se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección. Y según el artículo 28 del mismo Reglamento, tratándose de edificaciones o construcciones ubicadas en la servidumbre de tránsito será exigible el informe favorable, previo, emitido por la Administración General del Estado (en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria decimocuarta, apartado 5, del mismo Reglamento), salvo que se acredite su obtención por silencio o resulte de la propia licencia de edificación.

Las sucesivas redacciones legales 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». El art. 28.4 de la Ley del Suelo exige la constatación de un doble hecho negativo: por un lado, «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» y, por otro, «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general».

En el presente caso no concurre este último requisito dado que consta incorporada al propio título calificado certificación del órgano administrativo competente (Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar) acreditativo de que la finca a la que se refiere este expediente, si bien «no invade el dominio público marítimo-terrestre», sin embargo, «se halla sometida a las servidumbres legales de tránsito y protección establecidas en el Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas».

Las servidumbres de uso público a que se refiere 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», deben entenderse como «delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares», de forma que 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 colindante con el demanio costero tenían sus precedentes en las servidumbres de salvamento, de paso y de vigilancia litoral establecidas en la Ley 28/1969, de 26 de abril, de costas (cfr. artículo 4 y concordantes), y por tanto en fecha anterior a la ejecución del acto edificatorio aquí cuestionado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14225.pdf>

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Rivas Vaciamadrid

BIENES GANANCIALES: DONACIÓN HECHA POR UNO DE LOS CÓNYUGES RATIFICADA POSTERIORMENTE POR EL OTRO

El defecto no puede mantenerse, dado que tal y como ha quedado expuesto en los Hechos, si bien la escritura de donación fue otorgada por uno solo de los que conforme al Registro de la Propiedad figura como cónyuge titular de la finca en gananciales, posteriormente el otro ratifica la citada escritura y, por tanto, no se da el supuesto de hecho planteado en la nota de calificación.

La nulidad a la que se refiere el art. 1378 CC debe interpretarse en el sentido de que a diferencia de en los actos dispositivos a título oneroso (artículo 1.377 del Código Civil), en los actos a título gratuito no cabe la autorización judicial subsidiaria (cfr. Resolución de 6 de octubre de 1966). El artículo no exige expresamente que la prestación del consentimiento deba ser simultánea.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14226.pdf>

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Elche n.º 3**CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA**

Vistos los requisitos legales (arts. 24 Ley Notariado, 177 RN, 11, 21 y 254 LH) para la exigibilidad de la constancia de los medios de pagos, procede examinar si el supuesto del documento calificado se incluye en el ámbito de aplicación de la Ley de Prevención de fraude fiscal.

La cancelación de la condición resolutoria por caducidad no es un acto o contrato a título oneroso y con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente. Como apunta el recurrente, aun cuando existan pagos no acreditados, dicha circunstancia no debe impedir la caducidad convenida, puesto que el transcurso del plazo es presupuesto esencial acordado para la cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14227.pdf>

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Valencia n.º 8**BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN VALENCIA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

A la vista de las disposiciones invocadas en la nota de calificación resulta incuestionable la transcendencia jurídica que tiene la consideración o no de la finca transmitida como bien de interés cultural, pues en caso afirmativo estaría sujeta tanto a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que atribuye en su artículo 38 a la Administración del Estado un derecho de tanteo en los casos de que se trate de enajenar un bien declarado de interés cultural (incluido en el Inventario General al que se refiere el artículo 26 de la misma ley), imponiendo al propietario o titular la obligación de notificar su propósito de enajenación previamente a dicha Administración declarando el «precio y condiciones» en que se proponga realizar la enajenación, como a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que igualmente establece sendos derechos de tanteo y retracto.

Los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de noviembre 1921, 9 de julio de 1958 y 3 de julio de 1959) –si bien más recientemente, la Sentencia número 450/2012, de 11 de junio, en relación con los tanteos y retractos arrendaticios ha defendido un criterio de interpretación estricto, y no restrictivo.

Un elemento determinante resulta la constatación de forma clara de la concurrencia del supuesto de hecho legitimador de los derechos de tanteo y retracto, en este caso, la calificación administrativa del bien vendido como un bien de interés cultural y, en su condición de tal, su previa inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, a que se refiere

el artículo 22 de la citada Ley 4/1998, de 11 de junio, de Valencia. En el presente caso, vista la documentación obrante en el expediente, que se presentó tempestivamente en el Registro junto con la escritura calificada, no puede negarse la consideración de la finca objeto de este recurso como bien de interés cultural como elemento integrante del monumento conocido como «Iglesia Parroquial denominada de los (...)».

De todo ello no cabe sino inferir que la finca objeto de la compraventa a que se refiere el presente recurso forma parte, como parte integrante, del monumento de la Iglesia Parroquial de (...), y que como tal tiene la condición de bien de interés cultural con arreglo a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y en consecuencia está sujeta al régimen jurídico propio de tales bienes y, por tanto, a las limitaciones derivadas de los derechos de tanteo y retracto de su artículo 22, lo que da fundamento legal a la calificación impugnada en cuanto exige como condición previa. La conclusión anterior no puede quedar desvirtuada por el hecho de que no se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad la cualidad de bien de interés cultural, conforme a la previsión del artículo 29.4 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural de Valencia. Al margen de otros efectos o responsabilidades que eventualmente puedan derivarse del incumplimiento de tal previsión legal, por lo que se refiere a los concretos derechos de tanteo y retracto establecidos por el artículo 22 de la citada Ley, vienen configurados con el carácter de derechos de adquisición preferente de origen legal, que se imponen como limitaciones legales del dominio (cfr. artículo 26.1.ª de la Ley Hipotecaria), y a los que resulta aplicable el artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14228.pdf>

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Valencia n.º 8

BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN VALENCIA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

A la vista de las disposiciones invocadas en la nota de calificación resulta incuestionable la transcendencia jurídica que tiene la consideración o no de la finca transmitida como bien de interés cultural, pues en caso afirmativo estaría sujeta tanto a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que atribuye en su artículo 38 a la Administración del Estado un derecho de tanteo en los casos de que se trate de enajenar un bien declarado de interés cultural (incluido en el Inventario General al que se refiere el artículo 26 de la misma ley), imponiendo al propietario o titular la obligación de notificar su propósito de enajenación previamente a dicha Administración declarando el «precio y condiciones» en que se proponga realizar la enajenación, como a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que igualmente establece sendos derechos de tanteo y retracto.

Los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de noviembre 1921, 9 de julio de 1958 y 3 de julio de 1959) –si bien más recientemente, la Sentencia número 450/2012, de 11 de junio, en relación con los tanteos y retractos arrendaticios ha defendido un criterio de interpretación estricto, y no restrictivo.

Un elemento determinante resulta la constatación de forma clara de la concurrencia del supuesto de hecho legitimador de los derechos de tanteo y retracto, en este caso, la calificación administrativa del bien vendido como un bien de interés cultural y, en su condición de tal, su previa inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, a que se refiere el artículo 22 de la citada Ley 4/1998, de 11 de junio, de Valencia. En el presente caso, vista la documentación obrante en el expediente, que se presentó tempestivamente en el Registro junto con la escritura calificada, no puede negarse la consideración de la finca objeto de este recurso como bien de interés cultural como elemento integrante del monumento conocido como «Iglesia Parroquial denominada de los (...)».

De todo ello no cabe sino inferir que la finca objeto de la compraventa a que se refiere el presente recurso forma parte, como parte integrante, del monumento de la Iglesia Parroquial de (...), y que como tal tiene la condición de bien de interés cultural con arreglo a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y en consecuencia está sujeta al régimen jurídico propio de tales bienes y, por tanto, a las limitaciones derivadas de los derechos de tanteo y retracto de su artículo 22, lo que da fundamento legal a la calificación impugnada en cuanto exige como condición previa. La conclusión anterior no puede quedar desvirtuada por el hecho de que no se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad la cualidad de bien de interés cultural, conforme a la previsión del artículo 29.4 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural de Valencia. Al margen de otros efectos o responsabilidades que eventualmente puedan derivarse del incumplimiento de tal previsión legal, por lo que se refiere a los concretos derechos de tanteo y retracto establecidos por el artículo 22 de la citada Ley, vienen configurados con el carácter de derechos de adquisición preferente de origen legal, que se imponen como limitaciones legales del dominio (cfr. artículo 26.1.ª de la Ley Hipotecaria), y a los que resulta aplicable el artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14229.pdf>

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Palma de Mallorca n.º 4

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LEY DE PAREJAS ESTABLES EN BALEARES

En el ámbito que nos atañe, puede concluirse que el contenido del documento judicial que le confiere plena viabilidad para acceder a los libros del registro de la propiedad, dentro de los cauces previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es aquél que configura el resultado de un litigio o un pleito, y no como un simple conducto formal de constatación de un acuerdo entre las partes interesadas. Como caso específico, debe destacarse el convenio regulador de las situaciones de crisis matrimonial. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo, es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio.

El caso ahora planteado, comprende la solicitud de acceso al Registro de un convenio regulador adoptado en materia de guarda y custodia de hijos no matrimoniales, el cual es objeto de aprobación judicial. Dentro de dicho convenio, además de proceder a regular las relaciones pa-

terno filiales «stricto sensu» los progenitores aprovechan para disolver el condominio existente entre ambos, llevando a cabo su liquidación.

En este sentido, ha de recordarse que la disposición adicional segunda de la Ley 18/2001, de 19 de diciembre, de Parejas Estables, aprobada por el Parlamento de las Illes Balears señala que «los derechos y las obligaciones establecidos para los cónyuges en el marco competencial normativo de las Illes Balears se entenderán de igual aplicación para los miembros de una pareja estable». Esta equiparación, por tanto, se hace únicamente dentro de los límites normativos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y a los meros efectos de reconocer a los integrantes de un pareja estable los mismos derechos y obligaciones reconocidos a los cónyuges, pero sin establecer una igualdad de régimen jurídico (y no sólo en el ámbito personal, sino también en el patrimonial) en términos absolutos entre las relaciones matrimoniales y las no matrimoniales estables.

Como consecuencia, y sin entrar a valorar su eficacia y validez entre las partes como cualquier otro contrato o acuerdo privado, el título analizado debe ser observado desde las exigencias normales del principio de titulación formal plasmado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que como antes se ha contemplado exige el otorgamiento en escritura pública notarial de aquellos acuerdos que voluntariamente otorgados por las partes deseen ser incorporados a los libros del Registro de la Propiedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14230.pdf>

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Jijona

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

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

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

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

Lo anterior, que llevaría a la desestimación de este recurso, no puede sostenerse, sin embargo, en el caso que motiva el presente expediente, en el que, consultado el fichero localizador de entidades inscritas (FLEI) y la propia documentación presentada, se comprueba que las alegaciones realizadas por el recurrente, relativas al hecho de que la titular registral «Gestimarton 1994, S.L.», se encuentra conformada por las mismas personas que la adjudicataria del bien, «Eternex Solutions, S.L.», así como que ambas sociedades están representadas por la misma persona, que no es otra que el cónyuge de la entonces aportante titular registral, son efectivamente ciertas; motivo por el que el juez, en las distintas diligencias que se acompañan, no estima necesario trasladar demanda y requerimiento de pago a quien ya se halla suficientemente notificado del procedimiento y no en situación de indefensión (artículo 24 de la Constitución española). No de otro modo puede entenderse el hecho de que, del proceso y de la propia representación procesal, se infiere un consentimiento de las partes al objeto del proceso, y, por ende, a todo el iter procesal, quedando excluida cualquier posibilidad de indefensión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14597.pdf>

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Cazalla de la Sierra

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO Y DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

El testamento responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico «mortis causa» que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión y la que decide con plenos efectos el destino de los bienes constituyendo el título o causa de adquisición de los mismos, una vez que el llamamiento se completa con la aceptación y adjudicación de herencia (cfr. artículos 609 y 670 del Código Civil). Por otra parte, desde el punto

de vista formal, la doctrina de este Centro Directivo admite (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») como suficiente a los efectos del Registro, en las inscripciones basadas en escrituras públicas de partición de herencia, la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura.

Además de la copia autorizada del testamento del causante y de la instancia suscrita por el heredero único, con su firma legitimada notarialmente, será necesario también para poder practicar la inscripción a favor del heredero único que se aporten el certificado de defunción del causante y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad del mismo que no resulte contradictorio con el título sucesorio presentado, tal como exigen los artículos 76, 78 y 79 del Reglamento Hipotecario. El artículo 33 del Reglamento Hipotecario define el título a efectos de la inscripción en el Registro y distingue entre el título inscribible propiamente dicho y los documentos complementarios, que son aquellos que completan el carácter fehaciente del documento inscribible. Los documentos complementarios pueden ser documentos privados, salvo que por disposición legal requieran la forma pública, como es el caso de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad. El certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad que ha sido aportado a este expediente se encuentra firmado electrónicamente y cuenta con un código seguro de verificación que permite comprobar su autenticidad e integridad.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso solo en cuanto a la necesidad de aportar el original del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y revocar la calificación impugnada en ese único aspecto, y desestimar el recurso en lo que se refiere a los demás defectos, la insuficiencia de la copia simple del testamento y de fotocopia del certificado de defunción, y confirmar la calificación impugnada en cuanto a estos extremos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14598.pdf>

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 22

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la improcedencia de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). Por otro lado, carece de todo fundamento la alegación de que no es posible prorrogar una anotación preventiva de embargo vigente por el hecho de que el titular registral del dominio sea una persona distinta del deudor contra el que se siguió el procedimiento y titular registral de dicho dominio en el momento de practicarse las anotaciones preventivas de embargo.

Cuestión distinta es que pudiera procederse a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la inscripción de un arrendamiento con opción de compra en el momento de ejercitarse dicha opción, como apunta el registrador en su informe y defiende el recurrente en su recurso. Pero no puede ser objeto de esta resolución este problema, pues la instancia presen-

tada se limita a solicitar la cancelación por caducidad y el recurso y su resolución solo pueden versar sobre el título presentado y la nota de calificación por la que se deniega la práctica de los asientos solicitados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14599.pdf>

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Vitoria n.º 5

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA CONTRA HERENCIA YACENTE EN PROCESOS MONITORIOS DE RECLAMACIÓN DE DEUDAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En primer lugar, debemos recordar que el recurso contra la calificación puede versar únicamente en relación al título objeto de presentación a calificación y la nota emitida por el registrador al verificar ésta, tal y como se recoge en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Por ello, cualquier pretensión, alegación o justificación basada en otra documentación (como la emitida por el recurrente en relación a los documentos anexos relacionados) no pueden ser tenida en consideración.

Atendiendo al primero de los defectos alegados, en cuanto a la necesidad de acreditar el fallecimiento del titular registral, debe recordarse que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario señala en su número 1 que «si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste». Tanto la causa de la apertura de la sucesión, originada por el fallecimiento del titular registral como la fecha del óbito, habrán de incluirse en el mandamiento o en el decreto por el que se despacha ejecución, por lo que la exigencia del registrador es en este caso acertada.

El indicado principio de tracto sucesivo interrumpido, reflejo de la interdicción de la indefensión y de la protección de la tutela judicial efectiva consignada en el artículo 24 de la Constitución Española, impone que no podrá alterarse la posición registral vigente en los libros del registro en tanto no comparezca dicho titular registral autorizando la alteración que se solicita, o bien que en un procedimiento judicial o administrativo dirigido contra él o sus herederos se inste la misma, obteniendo resolución firme que así lo establezca. 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. 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.

Esta regla general, una vez más, queda matizada en el ámbito de las deudas generadas en los casos de gastos generales devengados en el marco de las comunidades de propietarios. Del art. 21 LPH se deduce que en este supuesto de demanda contra la herencia yacente y contra los here-

deros indeterminados o desconocidos del causante viene a ser la parte demandada que sustituye al propietario fallecido mientras no conste la aceptación de herederos determinados, por lo que constando dicho causante como titular registral, se cumple el requisito de demandar a la herencia yacente y herederos indeterminados o desconocidos del titular registral, pues no consta ningún otro titular que se haya preocupado de hacer constar en el Registro su titularidad a efectos de sus relaciones con la comunidad de propietarios, pero ello siempre que dicha herencia yacente haya intervenido cumpliendo los requisitos mínimos antes analizados que impidan su indefensión y garanticen la tutela judicial efectiva, es decir, que la demanda se haya notificado algún posible interesado en la comunidad hereditaria, o que haya sido nombrado un administrador judicial para el caso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14600.pdf>

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE 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—.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14601.pdf>

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Pego

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.

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 el de que «la adjudicación en subastas sin postores de fincas que no tengan carácter de vivienda habitual tenga en todo caso como límite inferior el 50% de su valor de tasación», 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 canti-

dad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14602.pdf>

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE 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—.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14603.pdf>

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 2

CALIFICACIÓN REGISTRADOR SUSTITUTO: NATURALEZA Y EFECTOS PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: NECESARIA CLARIDAD DEL TÍTULO

Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad. Debe señalarse que al registrador sustituto cuando confirma el defecto apreciado por el registrador sustituido, no le corresponde matizarlo o interpretarlo ni señalar la forma de subsanación ya que será el sustituto, cuya calificación ha sido confirmada, quien deberá, en su caso, considerar los medios de subsanación. Pero fuera del supuesto de la revocación total o de la revocación parcial de la nota de calificación que afecte a determinadas cláusulas del título, siempre que sea

susceptible de inscripción parcial, el registrador sustituto queda desvinculado del proceso y no debe realizar minuta alguna del asiento (cfr. regla cuarta del artículo 19 bis que sólo se remite a la regla tercera para el caso de inscripción parcial del título).

Esta Dirección General tiene declarado que el principio de especialidad o claridad del Registro es de general observancia en la inscripción de toda clase de derechos reales. En el supuesto que da lugar a la presente, del análisis conjunto de los documentos presentados a calificación y muy especialmente de la sentencia firme que puso fin al procedimiento y su auto aclaratorio, resulta evidente, a pesar del tenor literal del escrito de solicitud de protocolización, que la partición hereditaria ha sido aprobada judicialmente. Pero no queda constancia de cuál de los dos documentos que recogen el cuaderno particional, es el que finalmente refleja las operaciones acordes con lo aprobado que deben ser objeto de inscripción y cuya determinación corresponde exclusivamente al juez. Por lo que el defecto debe ser confirmado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/14/pdfs/BOE-A-2019-14713.pdf>

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Tarragona n.º 1

HERENCIA: INTERPELLATIO IN IURE

JURISDICCIÓN VOLUNTARIA: CALIFICACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

Cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten, además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

La *interpellatio in iure*, es una figura que se recoge en el artículo 1005 del Código Civil y que el Derecho Foral catalán ha llevado a sus normas en una versión extendida de la común y del Derecho Foral navarro. El artículo 1005 del Código Civil, así como los correspondientes forales –artículos 461.12 del Código Civil de Cataluña, 348 del Código de Derecho Foral de Aragón y la Ley 315 de la Compilación o Fuero Nuevo de Navarra– son normas procedimentales, si bien con espíritu y al servicio de las normas sustantivas. En el Derecho común y en el catalán, el notario es el único funcionario competente para requerir o notificar, y para autorizar, el acta de interpelación.

La Constitución reconoce en su artículo 149.1.6 competencia exclusiva al Estado en materia de «(...) legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas». Hay que recordar que corresponde al Estado la competencia en materia de ordenación de los registros e instrumentos públicos conforme al artículo 149.1.8.º de la CE, y siendo exclusiva, además, la competencia del Estado en materia de legislación procesal.

Por ser un acto que desde el punto de vista civil equivale a la renuncia, es razón por la que conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe extremarse el rigor en el cumplimiento de los trámites del procedimiento por parte del Notario, y de la calificación por el registrador. De aquí, que sea admisible que se califique el trámite de notificación personal al coheredero, que se subroga en los derechos del difunto, titular inscrito, como premisa previa de la validez de la notificación por edictos, la cual es siempre excepcional.

Sentado esto, como señala el registrador y no ha sido contradicho por el recurrente, debe estarse al ámbito de calificación registral del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 17 bis de la Ley del Notariado, y 27.2 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria. Así pues, el registrador debe calificar entre otros extremos, la validez de los actos dispositivos y la congruencia del mandato con el expediente. En el supuesto de este expediente, se ha calificado si ha tenido lugar la esencial notificación personal en el procedimiento, para la validez de la renuncia del coheredero llamado a la herencia, dado que, en caso contrario, la notificación por edictos es insuficiente para tener por repudiada la herencia. En definitiva, el defecto señalado hace referencia a si la notificación personal infructuosa del procedimiento de interrogatio in iure ha agotado los requisitos necesarios, a fin de dar por válida la notificación edictal, con el resultado de tener por repudiada la herencia por el interrogado. No se realiza ninguna otra averiguación del domicilio, a los efectos de los arts. 156 y 157 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (aplicable supletoriamente a la Ley de Jurisdicción Voluntaria).

Como recoge la calificación, este Centro Directivo –Resolución de 16 de noviembre de 2015–, ha puesto de relieve que la jurisdicción voluntaria es un procedimiento con asiento en el artículo 117.4 de la Constitución Española, sin dualidad de partes ni fase contradictoria, ni eficacia de cosa juzgada; que la calificación registral tiene como finalidad rechazar las titularidades claudicantes, que son aquellas que revelan causa de nulidad o resolución susceptibles de impugnación (arts. 18, 33, 34, 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). En consecuencia, entra en la función del registrador, calificar que se han cumplido los trámites del procedimiento y en especial que se realiza el emplazamiento a quien ha de ser o puede ser parte en el procedimiento ya que el acto de comunicación es el necesario instrumento que facilita la defensa en el proceso de los derechos e intereses cuestionados. Ciertamente que, en el caso de la interpellatio in iure de Derecho catalán, el efecto de la falta de contestación es la repudiación de la herencia, lo que obliga a un mayor esmero por parte del notario y a un mayor rigor en la calificación de todo lo que se refiere a la notificación personal.

La residencia que figure en el padrón, no es el medio exclusivo para determinar el domicilio civil de una persona, y no cabe hacer recaer en el interpelado los efectos claudicantes de una notificación infructuosa con el argumento de una obligación administrativa de empadronamiento. Es reiterada la jurisprudencia y doctrina en el sentido de que, para que la notificación por edictos produzca todos sus efectos, debe procurarse la averiguación del domicilio del notificado.

Por tanto, debería quedar evidencia de que el domicilio en el que se notifica al pretendido coheredero renunciante es su residencia habitual, lo que no ha ocurrido en este supuesto, porque el domicilio que figuraba en la declaración de herederos abintestato es diferente al del acta de requerimiento de interpellatio, lo que anuncia dudas; el requerimiento realizado resultó infructuoso, afirmando la vecina de puerta del requerido que no conocía al notificado. Por otra parte, existen los medios de localización de domicilio a los que se refieren los artículos 156 y 157 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y el artículo 56.2 de la Ley Orgánica del Notariado que regula el auxilio de otras autoridades al notario autorizante, que no se han tenido en cuenta en el procedimiento de este expediente antes de la publicación de edictos.

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Cartagena n.º 1***DOBLE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE SI CONCURRE O NO***

Como ya ha afirmado esta Dirección General, el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015. La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En el supuesto de iniciarse el expediente a solicitud del titular registral de cualquier derecho inscrito en cualquiera de las fincas afectadas por esta situación de doble o múltiple inmatriculación, cabe recordar que, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.ª y 193.4.ª del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o por su ratificación ante el registrador. Este criterio ha sido confirmado por las Resoluciones de esta Dirección General.

Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Esta decisión deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación.

A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que 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 que nos ocupa, puede razonablemente concluirse que junto a la instancia presentada se aportan suficientes indicios (como planos de situación y ortofotografías históricas y actuales) para poder permitir al registrador efectuar la labor de investigación de cuáles son las fincas afectadas por tal situación. Ahora bien, no puede soslayarse que una de las fincas implicadas en esta situación patológica es titularidad de la Administración Pública. Por todo ello resulta plenamente justificado que el registrador recabe de la Administración la información oportuna sobre la existencia de un procedimiento administrativo en el que se decida sobre la doble inmatriculación, pues debe evitarse iniciar la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 209 de forma paralela y estéril a otro procedimiento administrativo con igual objeto y trámites específicos, considerando, además, la prevalencia que la Ley Hipotecaria atribuye a las resultas de dicho eventual procedimiento administrativo.

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Valencia n.º 11

CONCURSO DE ACREEDORES: DACIÓN EN PAGO EN LA FASE DE CONVENIO

Aprobado el convenio del concurso, respecto de los bienes que no se incluyan en el mismo (e incluso respecto de éstos, en la forma y medida que determine aquél), el deudor recupera la totalidad de las facultades dispositivas. De esta forma, con la aprobación del convenio quedan sin efecto la intervención o la suspensión de las facultades patrimoniales del deudor y, en general, las limitaciones a su actividad profesional o empresarial.

En el presente caso es necesario distinguir entre la dación en pago de la finca registral 4.947, la cual se halla gravada con una hipoteca a favor del acreedor adquirente, titular en consecuencia de un crédito con privilegio especial (cfr. artículo 90.1.1.º de la Ley Concursal), y la dación en pago de la finca 10.254 (en rigor, de la cuota de la misma que se transmite), la cual no está sujeta a gravamen alguno, sin que concurra ninguna de las circunstancias previstas por el referido artículo 90 de la Ley Concursal que permitan calificar el crédito del acreedor sobre esta finca de especialmente privilegiado. La dación en pago de la primera de las fincas, registral 4.947, queda sujeta a lo dispuesto en el artículo 155.4 de la Ley Concursal. En el presente caso no se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal en los términos expuestos.

Por lo que atañe a la segunda de las fincas registrales, el problema central no es otro que determinar si el deudor concursado, una vez aprobado judicialmente el convenio de acreedores, puede formalizar daciones en pago de deudas de bienes no afectos a garantía o privilegio alguno. La cuestión aparece actualmente resuelta por el artículo 100.3 de la Ley Concursal. Ahora bien, tal precepto, en los términos en que ha sido transcrito, no resulta aplicable al procedimiento concursal objeto de este expediente al amparo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 9/2015, de 25 de mayo. De este modo, tanto de la Exposición de Motivos de la Ley 22/2003, de 9 de julio, como de la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 2012, resulta que la finalidad de la prohibición del artículo 100.3 de la Ley Concursal no es otra que la de evitar liquidaciones globales del patrimonio encubiertas, lo que únicamente puede ocurrir en caso de cesión total del patrimonio a los acreedores, ya que si la cesión es parcial o singular, como en el caso al que se refiere el presente recurso, el deudor concursado continuará ostentando activos, sin que quiebre el principio de la “par conditio creditorum”. En el caso objeto de este expediente, al circunscribirse la dación en pago a una sola finca, no existe vulneración de la prohibición contenida en el artículo 100.3 de la Ley Concursal, según redacción vigente al tiempo de la formalización de la escritura de dación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15145.pdf>

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 25

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: CANTIDAD OBJETO DE RECLAMACIÓN

En el caso objeto de recurso, cada una de las fincas hipotecadas responde de 21.120 euros en concepto de principal. Las fincas fueron finalmente adjudicadas por un precio de 13.200 euros por cada una de ellas. Con cargo al precio de remate no se entregan al acreedor cantidades que excedan a los límites de responsabilidad hipotecaria que resultan de las respectivas inscripciones registrales, sin que exista, por tanto, sobrante. El hecho de que la reclamación inicial incluyera importes superiores a dicha cifra de responsabilidad hipotecaria no constituye defecto que impida la inscripción, dado que en este caso el valor de adjudicación no supera dicha cifra y no existe sobrante que haya que poner a disposición de acreedores posteriores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15146.pdf>

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Eivissa n.º 3

BASES GRÁFICAS: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo en cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como ocurre en este supuesto de segregación y agrupación de fincas.

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

En relación a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de titular colindante por quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento, sin que el recurso gubernativo pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria). A mayor abundamiento, respecto a la legitimación como representante, en el presente caso el registrador aclara en su informe que quien formuló las alegaciones aportó escritura de poder acreditativa de su condición de apoderado de la sociedad titular colindante.

En el caso de este expediente se efectúan alegaciones por quien afirma ser colindante, las cuales están sustentadas documentalmente y evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse, motivo por el que la calificación debe confirmarse.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15147.pdf>

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Palma de Mallorca n.º 3

USUFRUCTO: NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

Debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «*numerus apertus*» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.º del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes.

Es cierto que, como afirma el registrador en su calificación, según el artículo 513.1.º del Código Civil, el usufructo se extingue por fallecimiento del usufructuario. Pero este carácter vitalicio del usufructo no es esencial al mismo. Así lo ha admitido el Tribunal Supremo que, en Sentencia de 2 de junio de 1952 afirmó que «como enseña la jurisprudencia de esta Sala, el usufructo es un derecho eminentemente personal, extinguable por la muerte del usufructuario a no ser que por excepción que permite el artículo 469 del citado Cuerpo Legal el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas».

La redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros. Esta exigencia aumenta en relación con los derechos atípicos que se puedan constituir al amparo del principio de la autonomía de la voluntad. Se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para lograr el amparo registral.

De lo pactado en la escritura calificada resulta que tal como ha sido configurado el derecho de usufructo reservado por el constituyente con esa facultad de disponer del mismo «*mortis causa*» se respetan los límites estructurales de todo derecho real. Y con su reflejo registral la inmediatividad, absolutividad, reipersecutoriedad, preferencia y exclusión propias de los derechos reales quedan aseguradas, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.º de la Ley Hipotecaria y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, en tanto en cuanto cualquiera que sea el propietario poseedor de las fincas referidas podrá el donante no solo ejercitar el usufructo sino también el «*ius disponendi*» sobre el mismo en su testamento.

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Palma de Mallorca n.º 3**USUFRUCTO: NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO****PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN**

Debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de «*numerus apertus*» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.º del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes.

Es cierto que, como afirma el registrador en su calificación, según el artículo 513.1.º del Código Civil, el usufructo se extingue por fallecimiento del usufructuario. Pero este carácter vitalicio del usufructo no es esencial al mismo. Así lo ha admitido el Tribunal Supremo que, en Sentencia de 2 de junio de 1952 afirmó que «como enseña la jurisprudencia de esta Sala, el usufructo es un derecho eminentemente personal, extinguable por la muerte del usufructuario a no ser que por excepción que permite el artículo 469 del citado Cuerpo Legal el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas».

La redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros. Esta exigencia aumenta en relación con los derechos atípicos que se puedan constituir al amparo del principio de la autonomía de la voluntad. Se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para lograr el amparo registral.

De lo pactado en la escritura calificada resulta que tal como ha sido configurado el derecho de usufructo reservado por el constituyente con esa facultad de disponer del mismo «*mortis causa*» se respetan los límites estructurales de todo derecho real. Y con su reflejo registral la inmediatividad, absolutividad, reipersecutoriedad, preferencia y exclusión propias de los derechos reales quedan aseguradas, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.º de la Ley Hipotecaria y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, en tanto en cuanto cualquiera que sea el propietario poseedor de las fincas referidas podrá el donante no solo ejercitar el usufructo sino también el «*ius disponendi*» sobre el mismo en su testamento.

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Cartagena n.º 3

OBRA NUEVA: DEPÓSITO DEL LIBRO DEL EDIFICIO EN MURCIA

La exigencia sustantiva, impuesta al promotor por el artículo 6 de elaborar el libro del edificio y entregarlo a los usuarios finales del edificio, resulta de aplicación plena en todo el territorio nacional, como exigencia de naturaleza civil y mercantil, aunque «sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas». Conforme a lo establecido en los artículos 28 de la Ley del Suelo y 9 y 202 de la LH, resulta imprescindible para inscribir una obra nueva terminada el depósito del libro del edificio, salvo que por razón de la antigüedad de la obra no fuera exigible. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación).

Así se comprende que la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, regule los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; que la disposición adicional segunda regule el formato informático del libro del edificio, estableciendo que, para facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deba 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. Ahora bien, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito.

Tal cuestión queda regulada en el Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el Libro del Edificio en la Región de Murcia, y concretamente en su artículo 2 al establecer que «este Decreto será de aplicación en el ámbito de la Región de Murcia, para los edificios de nueva construcción y para los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda». Asimismo, la Orden de 4 de octubre de 2010, que desarrolla el citado Decreto, también limita su ámbito señalando que «será de aplicación a todos los edificios de viviendas de nueva construcción, incluidas las unifamiliares, y a los obtenidos de un proceso de rehabilitación integral, cuyo uso principal sea vivienda». Por tanto, debe concluirse, en forma análoga al supuesto de la Resolución de 17 de enero de 2017 -invocada por el recurrente-, que la legislación autonómica aplicable limita la exigencia de tal depósito a las edificaciones cuyo uso principal sea residencial vivienda, sin poder extender tal requisito a las obras consistentes en naves industriales por aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria anteriormente visto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15150.pdf>

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Escalona**OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN**

En cuanto a los otros dos defectos han de ser analizados conjuntamente dado que están íntimamente relacionados entre sí, pues se refieren, en esencia, a si la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución son suficientes para permitir su constancia por nota al margen de la inscripción de la edificación declarada sobre la finca.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de tratar el acceso registral de las concretas determinaciones urbanísticas impuestas por acto administrativo -cfr. por todas Resolución de 7 de octubre de 2015 respecto a la constancia de volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente- estableciendo que desde el punto de vista registral, nuestra legislación hipotecaria en aras de lograr la progresiva coordinación con la ordenación urbanística, regula hoy un amplio elenco de actos administrativos que pueden y deben tener acceso registral, así como su forma documental y clase de asiento, pues como recuerda la Resolución de 22 de junio de 2013, la redacción actual del artículo 65 de la Ley de suelo, es fruto de la modificación operada por el artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que bajo el antetítulo de «Protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades» le da nueva redacción con la finalidad expresada en su Exposición de Motivos de «hacer especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional».

Es preciso que en la certificación administrativa, título formal, se contengan unas determinaciones sujetas a calificación registral: Expresión del acto administrativo que fundamenta la imposición de condiciones o limitaciones y acuerdo específico de su constancia registral, las condiciones o determinaciones concretas cuya constancia registral se pretende, con expresa referencia a la norma legal o planeamiento que la justifica, específica constancia de la firmeza en vía administrativa del acto -Resolución de 12 de febrero de 2014- descripción indubitada de la finca registral afectada y circunstancias personales del interesado. Es cierto que el artículo 74 dispone que la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa, mas dicha previsión debe ser entendida conforme a la redacción actual de la Ley de Suelo, la propia naturaleza administrativa del acto a inscribir y la doctrina de este Centro Directivo sobre la calificación registral de documentos administrativos. Por este motivo para tomar razón en el Registro de la Propiedad de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (artículos 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997).

Requisito específico desde el punto de vista registral será la debida intervención en el procedimiento administrativo del interesado y la firmeza del acto, no sólo respecto a la resolución que contiene las determinaciones urbanísticas, sino específicamente el acuerdo administrativo de su constancia registral, pudiendo entenderse, respecto a este último, que puede considerarse cumplido mediante la instancia con firma legitimada notarialmente o ante el registrador o manifestación en acta notarial del actual titular registral. No debe rechazarse tampoco, a estos efectos, la vía administrativa directa, por algunos de los medios que nuestro ordenamiento permite a la

Administración, como la ejecución del acto en ejercicio de sus facultades de autotutela declarativa y ejecutiva, siempre que concurren sus presupuestos, se funde en una previa resolución administrativa y se garantice los derechos del interesado en el procedimiento.

A la vista de la legislación urbanística de Castilla La Mancha, no resulta acertado afirmar, como afirmó el registrador en los defectos tercero y cuarto de su nota de calificación, que el ayuntamiento se haya limitado a indicar que se ha realizado una actuación clandestina pero falta que «ponga en claro la solución» o que deba «aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra», pues de la resolución municipal, como se ha visto, sí que resultan concretados tales extremos.

En consecuencia, debe considerarse que la resolución municipal calificada sí puede acceder al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y provocar la nota marginal en él prevista porque cumple los requerimientos de concreción mínima que exige dicho artículo, ya que sí que expresa «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15151.pdf>

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Escalona

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN

En cuanto a los otros dos defectos han de ser analizados conjuntamente dado que están íntimamente relacionados entre sí, pues se refieren, en esencia, a si la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución son suficientes para permitir su constancia por nota al margen de la inscripción de la edificación declarada sobre la finca.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de tratar el acceso registral de las concretas determinaciones urbanísticas impuestas por acto administrativo -cfr. por todas Resolución de 7 de octubre de 2015 respecto a la constancia de volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente- estableciendo que desde el punto de vista registral, nuestra legislación hipotecaria en aras de lograr la progresiva coordinación con la ordenación urbanística, regula hoy un amplio elenco de actos administrativos que pueden y deben tener acceso registral, así como su forma documental y clase de asiento, pues como recuerda la Resolución de 22 de junio de 2013, la redacción actual del artículo 65 de la Ley de suelo, es fruto de la modificación operada por el artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que bajo el antetítulo de «Protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades» le da nueva redacción con la finalidad expresada en su Exposición de Motivos de «hacer especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional».

Es preciso que en la certificación administrativa, título formal, se contengan unas determinaciones sujetas a calificación registral: Expresión del acto administrativo que fundamenta la imposición de condiciones o limitaciones y acuerdo específico de su constancia registral, las condiciones o determinaciones concretas cuya constancia registral se pretende, con expresa referencia a la norma legal o planeamiento que la justifica, específica constancia de la firmeza en vía administrativa del acto -Resolución de 12 de febrero de 2014- descripción indubitada de la finca registral afectada y circunstancias personales del interesado. Es cierto que el artículo 74 dispone que la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa, mas dicha previsión debe ser entendida conforme a la redacción actual de la Ley de Suelo, la propia naturaleza administrativa del acto a inscribir y la doctrina de este Centro Directivo sobre la calificación registral de documentos administrativos. Por este motivo para tomar razón en el Registro de la Propiedad de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (artículos 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997).

Requisito específico desde el punto de vista registral será la debida intervención en el procedimiento administrativo del interesado y la firmeza del acto, no sólo respecto a la resolución que contiene las determinaciones urbanísticas, sino específicamente el acuerdo administrativo de su constancia registral, pudiendo entenderse, respecto a este último, que puede considerarse cumplido mediante la instancia con firma legitimada notarialmente o ante el registrador o manifestación en acta notarial del actual titular registral. No debe rechazarse tampoco, a estos efectos, la vía administrativa directa, por algunos de los medios que nuestro ordenamiento permite a la Administración, como la ejecución del acto en ejercicio de sus facultades de autotutela declarativa y ejecutiva, siempre que concurran sus presupuestos, se funde en una previa resolución administrativa y se garantice los derechos del interesado en el procedimiento.

A la vista de la legislación urbanística de Castilla La Mancha, no resulta acertado afirmar, como afirmó el registrador en los defectos tercero y cuarto de su nota de calificación, que el ayuntamiento se haya limitado a indicar que se ha realizado una actuación clandestina pero falta que «ponga en claro la solución» o que deba «aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra», pues de la resolución municipal, como se ha visto, sí que resultan concretados tales extremos.

En consecuencia, debe considerarse que la resolución municipal calificada sí puede acceder al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y provocar la nota marginal en él prevista porque cumple los requerimientos de concreción mínima que exige dicho artículo, ya que sí que expresa «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15152.pdf>

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Escalona

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN

En cuanto a los otros dos defectos han de ser analizados conjuntamente dado que están íntimamente relacionados entre sí, pues se refieren, en esencia, a si la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución son suficientes para permitir su constancia por nota al margen de la inscripción de la edificación declarada sobre la finca.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de tratar el acceso registral de las concretas determinaciones urbanísticas impuestas por acto administrativo -cfr. por todas Resolución de 7 de octubre de 2015 respecto a la constancia de volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente- estableciendo que desde el punto de vista registral, nuestra legislación hipotecaria en aras de lograr la progresiva coordinación con la ordenación urbanística, regula hoy un amplio elenco de actos administrativos que pueden y deben tener acceso registral, así como su forma documental y clase de asiento, pues como recuerda la Resolución de 22 de junio de 2013, la redacción actual del artículo 65 de la Ley de suelo, es fruto de la modificación operada por el artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que bajo el antetítulo de «Protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades» le da nueva redacción con la finalidad expresada en su Exposición de Motivos de «hacer especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional».

Es preciso que en la certificación administrativa, título formal, se contengan unas determinaciones sujetas a calificación registral: Expresión del acto administrativo que fundamenta la imposición de condiciones o limitaciones y acuerdo específico de su constancia registral, las condiciones o determinaciones concretas cuya constancia registral se pretende, con expresa referencia a la norma legal o planeamiento que la justifica, específica constancia de la firmeza en vía administrativa del acto -Resolución de 12 de febrero de 2014- descripción indubitada de la finca registral afectada y circunstancias personales del interesado. Es cierto que el artículo 74 dispone que la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa, mas dicha previsión debe ser entendida conforme a la redacción actual de la Ley de Suelo, la propia naturaleza administrativa del acto a inscribir y la doctrina de este Centro Directivo sobre la calificación registral de documentos administrativos. Por este motivo para tomar razón en el Registro de la Propiedad de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (artículos 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997).

Requisito específico desde el punto de vista registral será la debida intervención en el procedimiento administrativo del interesado y la firmeza del acto, no sólo respecto a la resolución que contiene las determinaciones urbanísticas, sino específicamente el acuerdo administrativo de su constancia registral, pudiendo entenderse, respecto a este último, que puede considerarse cumplido mediante la instancia con firma legitimada notarialmente o ante el registrador o manifestación en acta notarial del actual titular registral. No debe rechazarse tampoco, a estos efectos, la vía administrativa directa, por algunos de los medios que nuestro ordenamiento permite a la Administración, como la ejecución del acto en ejercicio de sus facultades de autotutela declarativa y ejecutiva, siempre que concurran sus presupuestos, se funde en una previa resolución administrativa y se garantice los derechos del interesado en el procedimiento.

A la vista de la legislación urbanística de Castilla La Mancha, no resulta acertado afirmar, como afirmó el registrador en los defectos tercero y cuarto de su nota de calificación, que el ayuntamiento se haya limitado a indicar que se ha realizado una actuación clandestina pero falta que «ponga en claro la solución» o que deba «aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impli-

quen la demolición de la obra», pues de la resolución municipal, como se ha visto, sí que resultan concretados tales extremos.

En consecuencia, debe considerarse que la resolución municipal calificada sí puede acceder al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y provocar la nota marginal en él prevista porque cumple los requerimientos de concreción mínima que exige dicho artículo, ya que sí que expresa «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15153.pdf>

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Escalona

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN

En cuanto a los otros dos defectos han de ser analizados conjuntamente dado que están íntimamente relacionados entre sí, pues se refieren, en esencia, a si la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución son suficientes para permitir su constancia por nota al margen de la inscripción de la edificación declarada sobre la finca.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de tratar el acceso registral de las concretas determinaciones urbanísticas impuestas por acto administrativo -cfr. por todas Resolución de 7 de octubre de 2015 respecto a la constancia de volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente- estableciendo que desde el punto de vista registral, nuestra legislación hipotecaria en aras de lograr la progresiva coordinación con la ordenación urbanística, regula hoy un amplio elenco de actos administrativos que pueden y deben tener acceso registral, así como su forma documental y clase de asiento, pues como recuerda la Resolución de 22 de junio de 2013, la redacción actual del artículo 65 de la Ley de suelo, es fruto de la modificación operada por el artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que bajo el antetítulo de «Protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades» le da nueva redacción con la finalidad expresada en su Exposición de Motivos de «hacer especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional».

Es preciso que en la certificación administrativa, título formal, se contengan unas determinaciones sujetas a calificación registral: Expresión del acto administrativo que fundamenta la imposición de condiciones o limitaciones y acuerdo específico de su constancia registral, las condiciones o determinaciones concretas cuya constancia registral se pretende, con expresa referencia a la norma legal o planeamiento que la justifica, específica constancia de la firmeza en vía administrativa del acto -Resolución de 12 de febrero de 2014- descripción indubitada de la finca registral afectada y circunstancias personales del interesado. Es cierto que el artículo 74 dispone que la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa, mas dicha previsión debe ser entendida conforme a la redacción

actual de la Ley de Suelo, la propia naturaleza administrativa del acto a inscribir y la doctrina de este Centro Directivo sobre la calificación registral de documentos administrativos. Por este motivo para tomar razón en el Registro de la Propiedad de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (artículos 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997).

Requisito específico desde el punto de vista registral será la debida intervención en el procedimiento administrativo del interesado y la firmeza del acto, no sólo respecto a la resolución que contiene las determinaciones urbanísticas, sino específicamente el acuerdo administrativo de su constancia registral, pudiendo entenderse, respecto a este último, que puede considerarse cumplido mediante la instancia con firma legitimada notarialmente o ante el registrador o manifestación en acta notarial del actual titular registral. No debe rechazarse tampoco, a estos efectos, la vía administrativa directa, por algunos de los medios que nuestro ordenamiento permite a la Administración, como la ejecución del acto en ejercicio de sus facultades de autotutela declarativa y ejecutiva, siempre que concurran sus presupuestos, se funde en una previa resolución administrativa y se garantice los derechos del interesado en el procedimiento.

A la vista de la legislación urbanística de Castilla La Mancha, no resulta acertado afirmar, como afirmó el registrador en los defectos tercero y cuarto de su nota de calificación, que el ayuntamiento se haya limitado a indicar que se ha realizado una actuación clandestina pero falta que «ponga en claro la solución» o que deba «aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra», pues de la resolución municipal, como se ha visto, sí que resultan concretados tales extremos.

En consecuencia, debe considerarse que la resolución municipal calificada sí puede acceder al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y provocar la nota marginal en él prevista porque cumple los requerimientos de concreción mínima que exige dicho artículo, ya que sí que expresa «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15154.pdf>

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 24 DE OCTUBRE 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—.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al

acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

En cuanto al defecto apreciado con el número dos 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).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/24/pdfs/BOE-A-2019-15268.pdf>

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 24 DE OCTUBRE 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—.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra».

En cuanto al defecto apreciado con el número dos 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).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/24/pdfs/BOE-A-2019-15269.pdf>

II.B. Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE 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. Las del Registro de la Propiedad de Daimiel también reiteran la doctrina de las mismas sobre cancelación de cargas posteriores a la que se ejecuta.

R. 23.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Jaén-3) (BOE 25.09.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13598.pdf>

R. 23.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 25.09.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13599.pdf>

R. 23.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 25.09.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13600.pdf>

R. 23.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 25.09.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13601.pdf>

R. 23.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 25.09.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13601.pdf>

R. 23.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 25.09.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13602.pdf>

R. 23.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 25.09.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13603.pdf>

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Extranjeros: Regla general de residencia para la herencia en el Reglamento (UE) 650/04.07.2012

Extranjeros: No es necesario el certificado de últimas voluntades extranjero si se aplica la ley española a la sucesión

La hija preterida del causante otorga «escritura de aceptación de derechos legitimarios, a fin de obtener afección legitimaria a su favor sobre determinada finca registral». El registrador la deniega por entender que la sucesión se rige por la ley nacional del causante, la alemana, en la que no puede darse la afección del art. 15 LH. Se trata de la herencia a la muerte de un ciudadano alemán residente en Formentera bajo testamento otorgado ante notario español (del que no se deduce, ni siquiera tácitamente, una «professio iuris» a la ley alemana), y a la que, por tanto, de acuerdo con el Rto. UE 650/04.07.2012 (relativo, entre otras cuestiones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones), debe aplicarse la ley española y, más concretamente, la balear de Formentera (ver R. 24.05.2019) (el causante había muerto con posterioridad al día 17 de agosto de 2015); esta ley regirá la totalidad de la sucesión, y por tanto el contenido y protección de la legítima. La Dirección además considera innecesaria la exigencia de la certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad porque ya constaba en la inscripción de la adjudicación de herencia, y la equivalente de Alemania, «habida cuenta del criterio general de la residencia habitual y la relevancia de la lex putativa aplicable a la validez de las disposiciones mortis causa durante toda la vida del causante. (vid. R. 10.04.2017 y posteriores)». En cuanto a la justificación de la condición de hija y legitimaria, si no es reconocida por el heredero, serán competentes, puesto que lo son para la totalidad de la sucesión, los Tribunales de Baleares (arts. 4 Rto. UE 650/2012 y 22.4.g LO. 6/01.07.1985, del Poder Judicial).

R. 24.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 25.09.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13605.pdf>

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Concurso de acreedores: Incumplido el convenio, recupera el juez del concurso su competencia sobre ejecución hipotecaria

Hipoteca: Ejecución: Incumplido el convenio, recupera el juez del concurso su competencia sobre ejecución hipotecaria

La registradora deniega la certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria (art. 688 LEC), por entender que la competencia del procedimiento ejecu-

tivo corresponde al Juzgado de lo Mercantil y no al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, al encontrarse la sociedad concursada en estado de liquidación. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (R. 04.04.2016, R. 10.01.2017 y R. 19.01.2017) «sobre los efectos que la aprobación del convenio de acreedores produce respecto de la ejecución de los créditos y la posibilidad de llevar a cabo una ejecución separada de los mismos ante el juez territorial competente», posibilidad que solo encuentra los obstáculos que puedan resultar del convenio, «incluso cuando recaiga sobre bienes necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial». Pero en este caso, «si bien el procedimiento ejecutivo había sido iniciado durante la fase de convenio del concurso de acreedores, al tiempo de la presentación del mandamiento solicitando la expedición de la certificación de dominio y cargas ya había sido declarada la apertura de la fase de liquidación» (por incumplimiento del convenio), por lo que se reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 19.01.2017, de que la competencia será la del juez del concurso conforme a lo previsto en el art. 57.3 L. 22/09.07.2003, Concursal.

R. 24.07.2019 (Caja Rural de Asturias, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Mieres) (BOE 25.09.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13606.pdf>

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Hipoteca: Cesión: No hay autocontratación en la representación de cesionaria y cedida
Representación: Diferencia entre autocontratación y conflicto de intereses

Se trata de una escritura de cesión de crédito hipotecario en la que una misma persona representa como administrador a la sociedad cesionaria y a la deudora cedida (a esta, para consentir la cesión). A juicio del registrador hay un conflicto de intereses que hace necesaria la aprobación por la junta general de la cesionaria. La Dirección distingue «entre las situaciones de verdadero autocontrato, que sí limitarían el poder de representación de los administradores sociales, y las de simple conflicto de interés en las que no exista verdadero autocontrato; [...] sujetas [estas últimas] a una posible impugnación, su control es exclusivamente judicial, lo que implica excluir que puedan ser objeto de calificación registral, pues tales situaciones no limitan el poder representativo de los administradores» (ver R. 03.08.2016); tal es el caso concreto, en el que «el negocio jurídico que tiene acceso al Registro es el celebrado por una de ellas (la cesionaria) con la sociedad cedente, siendo la intervención del deudor cedido completamente ajena a la mutación jurídico real», que ni siquiera necesita el consentimiento del deudor.

R. 24.07.2019 (Notario Miguel-Antonio Benet Mancho contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 25.09.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13607.pdf>

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE 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, tras la tramitación prevista en el art. 199 LH, toda vez que «las descripciones de las fincas en el Registro difieren en gran medida en las descripciones que resultan del título de las certificaciones catastrales aportadas, hasta tal punto que no se puede asegurar con certeza que se trate de las mismas fincas», y se ha producido la oposición de varios colindantes, «algunas de cuyas alegaciones se encuentran fundamentadas y respaldadas documentalmente, con referencia a informe técnico topográfico».

R. 24.07.2019 (Elvinder Alfa, S.L.), contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo - 2) (BOE 25.09.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13609.pdf>

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

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

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

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral de una finca 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 estimando la oposición de dos colindantes y atendiendo a la circunstancia de proceder la finca por segregación de otra»:

–La Dirección no considera justificadas las dudas del registrador, toda vez que las alegaciones de los colindantes sobre la existencia de un camino no se fundamentan en ninguna documentación, y «no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa».

–En cuanto a la alegación del registrador de que la finca procede de segregación, esto no impide absolutamente la rectificación tras la entrada en vigor de la L. 13/2015, en la que «tales dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria» (art. 199 LH).

R. 24.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-40) (BOE 25.09.2019). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13610.pdf>

El rechazo actual a la doctrina sobre fincas procedentes de segregación lleva a la Dirección a afirmar la posibilidad de rectificación de tales fincas, con algunas prevenciones: «Aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. R. 29.09.2017 o R. 26.10.2017), cuestión esta que no se plantea en la nota de calificación».

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Costas: Denegación de la inscripción por invasión del dominio público marítimo-terrestre

Se trata de una escritura de compraventa de dos fincas que según el Registro lindan con la zona marítimo-terrestre; por lo que, a solicitud del registrador, conforme al art. 36.2 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, se aportó certificado de la Demarcación de Costas, del que resultaba invasión parcial del dominio público marítimo-terrestre. Por lo que se debe «suspender la inscripción, al menos hasta que se determine la porción de finca que no invade dicho dominio y se realicen las rectificaciones descriptivas correspondientes, quedando acreditada la no invasión»; por ejemplo, mediante una representación gráfica georreferenciada de la finca que respete los límites del dominio público y acreditación de que la delimitación de la finca no invade el dominio público, «ya sea porque al registrador le consten los límites georreferenciados del mismo o bien porque así lo certifique el Servicio Periférico de la Demarcación de Costas».

R. 24.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier - 1) (BOE 25.09.2019). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13611.pdf>

La Dirección reitera la observación de las R. 23.08.2016, R. 14.09.2016 y R. 18.04.2017, de que la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas 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 (art. 33.2 RD. 876/2014)» y que el registrador puede consultar con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas (art. 9.b LH), homologada en Res. DGRN 02.08.2016.

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Expediente de conciliación: Procede el recurso ante la inadmisión por el registrador

Expediente de conciliación: No es necesaria la declaración de haberse incoado otro sobre el mismo asunto

Recurso gubernativo: Procede ante la inadmisión del expediente de conciliación

Bienes gananciales: Expediente de conciliación sobre una inscripción como gananciales

Inscrita una finca a favor de dos cónyuges con carácter ganancial por manifestación de ambos, ahora el marido solicita, de conformidad con el art. 103 bis LH, conciliación con la esposa para que se avenga a reconocer que la vivienda es de su exclusiva propiedad. La registradora no admite la pretensión por las razones que se verán:

–La Dirección, en primer lugar, considera procedente, ante aquella inadmisión, el eventual recurso de alzada ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado o la oportuna impugnación ante los Tribunales de Justicia, al carecer las resoluciones administrativas del efecto de cosa juzgada (art. 114 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

–El primer defecto señalado por la registradora es que «no se declara que no se ha resuelto otro expediente sobre este mismo asunto, art. 19.3 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria». Pero dice la Dirección que, como la cosa juzgada, se trata de una excepción procesal y, en su caso, «debe ser en el momento de la comparecencia, art. 18.2.3 L. 15/2015, cuando los interesados formulen oposición y puedan alegar que ha existido un expediente de jurisdicción voluntaria en el que ha recaído resolución firme sobre idéntico objeto».

–El otro defecto es que «la avenencia solicitada es referente a una manifestación contraria a otra manifestación realizada con anterioridad y prohibida por el art. 95.6 RH». Pero la Dirección entiende que, más ante una aseveración o confesión prohibidas en el art. 95.6 RH, lo que se está es ante el supuesto del art. 1355 C.c., que «permite que los cónyuges atribuyan de común acuerdo carácter ganancial a un bien adquirido a título oneroso durante la vigencia de la sociedad de gananciales, con independencia de la procedencia de los fondos utilizados para la adquisición», de manera que el bien sigue siendo ganancial aunque se demuestre o se confiese ahora el carácter privativo del precio; tal carácter privativo solo implicaría un derecho del cónyuge titular del dinero a que se le reintegre el importe actualizado (ver S. 295/27.05.2019), sin perjuicio de que las partes puedan satisfacer ese derecho mediante la atribución de la finca.

Por todo lo cual estima el recurso, con las matizaciones señaladas.

R. 24.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo) (BOE 25.09.2019). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13612.pdf>

La Dirección reitera la doctrina de la R. 31.01.2018, en el sentido de que «la conciliación no tiene por qué conllevar necesariamente la inscripción de lo en ella acordado. Todo ello sin perjuicio de que, culminado el expediente y alcanzada la avenencia, se pretenda la inscripción del acuerdo que, en su caso, se alcance, momento en el que deberá presentarse el documento público correspondiente en que se formalice el acuerdo alcanzado, iniciando un procedimiento registral en el que el registrador calificará la documentación

y practicará la inscripción que proceda en cada caso si se cumplen todos los requisitos necesarios para inscribir. En definitiva, no cabe confundir el carácter inscribible (o no) del acto o negocio a que se pudiera referirse la pretensión, con las formalidades necesarias para inscribir el acuerdo que eventualmente se alcance, que deberán ser necesariamente observadas (conforme a los preceptos de la Ley Hipotecaria, en especial su art. 3 LH)». En la citada resolución citaba los casos en que el acta de conciliación se consideraba directamente inscribible; evidentemente, no podría serlo sin escritura pública el reconocimiento del carácter privativo de una finca o la transmisión de esta en pago de un derecho de reintegro.

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Propiedad horizontal: La transformación de local en vivienda no necesita acuerdo de la comunidad si no lo exigen los estatutos

En la escritura, «los propietarios de un elemento privativo de una propiedad horizontal configurado como local declaran que lo han rehabilitado y acondicionado para destinarlo a vivienda y cuentan con las preceptivas licencias municipales». La registradora objeta que «el cambio de uso requiere el acuerdo unánime del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, al implicar tal cambio una modificación de los estatutos en tanto en cuanto éstos no permiten que los locales sean destinados a uso residencial (cfr. art. 17 LPH)». El notario autorizante arguye que «no hay norma alguna en los estatutos que expresamente prohíba el cambio de uso». La Dirección estima el recurso, señalando su propia doctrina (desde la R. 12.12.1986), en el sentido de que «será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad; art. 7 LPH)»; y la del Tribunal Supremo (cita varias sentencias, las más recientes S. 03.12.2014 y S. 05.05.2015), de que «la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca». En el caso concreto no hay infracción de los estatutos, pues no resulta una explícita prohibición de destinar los locales a vivienda, y además no consta que el cambio de destino afecte a elementos comunes, modifique las cuotas, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores (cfr. arts. 5, 7 y 17 LPH).

R. 25.07.2019 (Notario Francisco López Colmenarejo contra Registro de la Propiedad de Madrid-47) (BOE 04.10.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14222.pdf>

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

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

En una escritura actual se solicita que se inscriba una previa segregación que fue efectuada en otra escritura de 2005, y que sobre el resto de finca tras esa segregación se inscriban determinadas edificaciones que se declara haber sido construidas hace más de diez años. El registrador señala el defecto de que no se aporta licencia de segregación. La Dirección reitera (con R. 17.10.2014, R. 05.05.2015 y R. 26.05.2015) que «las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, [...] sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo, que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el art. 80 del RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...)»; pero «para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana»; y en este caso, en el certificado incorporado a la escritura el Ayuntamiento, si bien reconoce la inexistencia de expediente disciplinario, se reserva «las potestades que le corresponden en materia de protección de la legalidad urbanística y sancionadora».

R. 25.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 2) (BOE 04.10.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14224.pdf>

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Costas: Denegación de la inscripción de obra nueva por colisión con las servidumbres de protección y tránsito

Se formaliza una declaración de obra nueva antigua sobre finca que linda por dos de sus vientos con zona marítimo-terrestre; se acompaña un certificado de la Demarcación de Costas según el cual la obra «no invade el dominio público marítimo-terrestre», según el correspondiente deslinde, sin embargo, la misma finca ‘se halla sometida a las servidumbres legales de tránsito y protección establecidas en el capítulo II del título II L. 22/28.07.1988, de Costas’. El registrador considera necesaria la autorización prevista en los arts. 46 a 51 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas. «El recurrente alega en esencia que, según se acredita en el título calificado, la construcción se realizó antes de la entrada en vigor de la Ley». Pero dice la Dirección que los arts. 28 y 49 RD. 876/2014 imponen «el cierre del Registro respecto de las obras realizadas en zona de servidumbre de protección o en zona de servidumbre de tránsito sin los correspondientes informe o autorización administrativos previos»; a su vez, la posibilidad de inscripción de obras antiguas en el art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, exige la constatación de un doble hecho negativo: «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística», y que el suelo «no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general», condición que puede dudarse en la servidumbre de protección, pero que aparece claramente en la de tránsito. Esta afección a tales servidumbres puede constar en el Registro a través de las bases gráficas registrales, o desprenderse de la mera colindancia de la finca afectada con el dominio público, o

constar documentalmente por certificación administrativa expedida por el órgano competente, como ocurre en el caso concreto; pero en cualquier caso, la constancia registral no es necesaria, pues estas servidumbres legales producen sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. arts. 26.1 y 37.3 LH). Y el régimen derivado de estas normas debe exigirse a las declaraciones de obra nueva presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, puesto que se trata de requisitos exigidos para la inscripción, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior (ver disp. trans. 4 C.c.); además de que estas servidumbres de protección y tránsito «tenían sus precedentes en las servidumbres de salvamento, de paso y de vigilancia litoral establecidas en la [antigua] L. 28/26.04.1969, de Costas».

R. 25.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Águilas) (BOE 04.10.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14225.pdf>

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Bienes gananciales: Es válida la donación de gananciales hecha por un cónyuge y ratificada después por el otro

Se trata de una escritura de donación de finca ganancial, otorgada por uno solo de los cónyuges, consentida y ratificada posteriormente por el otro. Frente a la nota de calificación, dice la Dirección que, consentida la donación por un cónyuge y ratificada por el otro, no se da falta de tracto sucesivo; y que, aunque de los arts. 1322 y 1378 C.c. resulta la nulidad de los actos de disposición de gananciales a título gratuito sin el consentimiento de ambos cónyuges, esa nulidad «debe interpretarse en el sentido de que, a diferencia de en los actos dispositivos a título oneroso (art. 1377 C.c.), en los actos a título gratuito no cabe la autorización judicial subsidiaria (cfr. R. 06.10.1966); el artículo no exige expresamente que la prestación del consentimiento deba ser simultánea, debiendo entenderse que se refiere a un supuesto de ineficacia no sujeta al plazo de prescripción de la acción de anulabilidad del art. 1301 C.c.».

R. 25.07.2019 (Notario Miguel-Ángel Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid) (BOE 04.10.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14226.pdf>

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Condición resolutoria: Su cancelación por caducidad no requiere justificación de los medios de pago

Estaba inscrita una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, y con pacto de posible cancelación de la condición a instancia del comprador «transcurridos seis meses desde la fecha del último vencimiento de pago pactado, siempre que no resulte, según el Registro, que ha sido renovado, conviniéndose de modo expreso este procedimiento

cancelatorio a tenor del art. 82.5 LH». Cumplidos esos plazos y requisitos, el comprador solicita ahora que se cancele la condición resolutoria. La registradora señala como defecto que no resultan identificados los medios de pago del precio aplazado que se dice satisfecho (arts. 254.3 LH y 24.4 LN). Dice la Dirección que «la cancelación de la condición resolutoria por caducidad no es un acto o contrato a título oneroso y con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente; en efecto, no estamos ante un acto de dicho tipo, sino ante la extinción de un derecho de garantía por caducidad convenida que cumple los requisitos acordados por las partes, y es conforme a lo que establece el art. 82 LH; [...] sería bastante una simple instancia, con independencia de que se haya producido o no el pago de la cantidad aplazada, [...] la cancelación se basa en la caducidad pactada, no en el cumplimiento de la obligación garantizada».

R. 25.07.2019 (Notario José-Julio Barrenechea García contra Registro de la Propiedad de Elche-3) (BOE 04.10.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14228.pdf>

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Tanteo y retracto: Bienes de interés cultural en la Comunidad Valenciana

Se trata de una escritura de compraventa, de 1999, de una finca que forma parte de una iglesia. La registradora considera que esa iglesia está catalogada como monumento histórico artístico nacional desde 1947 y, por tanto, la finca está sujeta a los derechos de tanteo y retracto que establecen los arts. 22 y 23 L. 4/11.06.1998, del Patrimonio Cultural Valenciano, y la inscripción de su transmisión requiere justificar la notificación al órgano competente. La recurrente alega que la finca transmitida no tenía la consideración de bien de interés cultural en la fecha de la transmisión, puesto que la primera referencia a esa circunstancia se contiene en una ficha del catálogo de bienes y espacios protegidos del Ayuntamiento de Valencia de 2018; y que no consta en el Registro de la Propiedad la cualidad de bien de interés cultural de la finca. Pero dice la Dirección que la iglesia se declaró monumento histórico-artístico en el D. 21.02.1947; que fue derogado en la disp. adic. 1 L. 16/25.06.1985, pero con mantenimiento de la declaración de los –ahora– «bienes de interés cultural»; ratificada en la disp. adic. 1.1 L. 4/11.06.1998, del Patrimonio Cultural Valenciano; por tanto, confirma la necesidad de la notificación para el retracto; sin que obste la falta de constancia registral la cualidad de bien de interés cultural, ya que se trata de derechos de adquisición preferente de origen legal, que se imponen como limitaciones legales del dominio (cfr. arts. 26.1 y 37.3 LH).

R. 25.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-8) (BOE 04.10.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14228.pdf>

R. 25.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-8) (BOE 04.10.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14229.pdf>

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Separación y divorcio: La disolución de comunidad por ruptura de pareja estable en Baleares requiere escritura pública

Se trata de un convenio regulador de los efectos de la guarda y custodia de hijos no matrimoniales de una pareja de hecho, en el que se incluye la disolución de comunidad sobre la vivienda habitual de los padres y los hijos. La Dirección considera necesaria la formalización de la disolución en escritura pública, conforme al art. 3 LH, ya que «el contenido típico del convenio regulador de los efectos de la extinción de la pareja estable se circunscribe –dentro del ámbito de intervención judicial imperativa– a la regulación de las relaciones paterno-filiales, es decir, a las normas que rijan la guarda y custodia de los hijos comunes» (arts. 9 y 11 L. 18/19.12.2001, de Parejas Estables de las Islas Baleares); por tanto, «la eficacia de la aprobación judicial –dentro de los límites jurisdiccionales y competencias legalmente reconocidos al órgano juzgador– sólo puede extenderse a las medidas relativas a la guarda y custodia de los hijos, por lo que otras disposiciones contenidas en el convenio regulador resultarían ajenas a la misma»; y así, «el acuerdo suscrito no deja de ser un documento privado cuyo acceso al Registro no quedaría amparado dentro de los pronunciamientos previstos en el art. 90 C.c.».

R. 25.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 4) (BOE 04.10.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14230.pdf>

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)

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

Hipoteca: Ejecución: Excepción a la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor ya notificado del procedimiento

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones; y reitera también la evolución jurisprudencial desde la exigencia de una «conducta positiva» del tercer poseedor en acreditar la adquisición, hasta la mera inscripción de la misma (S. 03.06.2004 o S. 28.09.2009 y S.TC 79/08.04.2013) (ver, por ejemplo, R. 14.03.2018). Pero en este caso «consultado el fichero localizador de entidades inscritas (FLEI) y la propia documentación, presentada, se comprueba que las alegaciones realizadas por el recurrente, relativas al hecho de que la titular registral «Gestimarton 1994, S.L.», se encuentra conformada por las mismas personas que la adjudicataria del bien, «Eternex Solutions, S.L.», así como que ambas sociedades están representadas por la misma persona, que no es otra que el cónyuge de la entonces aportante titular registral, son efectivamente ciertas; motivo por el que el juez, en las distintas diligencias que se acompañan, no estima necesario trasladar demanda y requerimiento de pago a quien ya se halla suficientemente notificado del procedimiento y no en situación de indefensión (art. 24 C.E.)».

R. 26.07.2019 (Gestimarton 1994, S.L. y Eternex Solutions, S.L., contra Registro de la Propiedad de Jijona) (BOE 11.10.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14597.pdf>

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)

Herencia: La inscripción requiere copia autorizada del testamento y certificado de defunción

Herencia: La certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad puede ser fotocopia con código seguro de verificación

«Se plantea en este expediente si es título bastante para la inscripción de los bienes del causante a favor de la heredera única la instancia suscrita por la misma con su firma legitimada notarialmente, acompañada de copia simple del testamento del causante, fotocopia de su certificado de defunción y certificado firmado electrónicamente del Registro General de Actos de Última Voluntad con código seguro de verificación que permite comprobar su autenticidad». La Dirección estima el recurso solo en cuanto a la necesidad de aportar el original del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad: «El registrador tiene la obligación de comprobar la autenticidad e integridad del documento a través del código seguro de verificación y una vez comprobado tendrá el valor de copia auténtica del certificado y por tanto será apto para practicar la inscripción» (cfr. art. 27 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). Y desestima el recurso en cuanto a la insuficiencia de la copia simple del testamento y de fotocopia del certificado de defunción: «Es necesario en este caso para poder calificar el testamento, y en su caso practicar la inscripción, que se aporte una copia autorizada del mismo y no una copia simple» (ver arts. 3, 14 y 16 LH y 221 RN). Y «las certificaciones de los asientos del Registro Civil son el único medio de acreditar el contenido de los mismos y son documentos públicos» (art. 7 LRC).

R. 26.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra) (BOE 11.10.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14598.pdf>

Aunque la regla general para el testamento es la presentación de copia autorizada, la Dirección reitera «como suficiente a los efectos del Registro, en las inscripciones basadas en escrituras públicas de partición de herencia, la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura»; si bien, en este caso de inserción parcial, «no basta con relacionar en el cuerpo de la escritura sucintamente las cláusulas manifestadas por el causante en su última voluntad, sino que tiene que expresarse formalmente por el fedatario la afirmación de exactitud de concepto en lo relacionado, con la constancia de no existir otras cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto».

El recurrente alegaba, ante su falta de presentación de los documentos vistos, la declaración de la exposición de motivos L. 39/2015, sobre «la obligación de las Administraciones Públicas de no requerir documentos ya aportados por los interesados» y tal

vez pensando en el art. 28 L. 39/2015, sobre el derecho de los interesados a *no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración*, caso en que la Administración actuante los consultará o recabará; y la Dirección reitera que «(vid., por todas, R. 17.07.2015), el registrador de la propiedad, mercantil y de bienes muebles puede consultar aquellas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo con el fin de emitir una calificación certera evitando dilaciones o trámites innecesarios en el curso del procedimiento registral; la actuación de consulta es incluso obligatoria en aquellos supuestos en que su toma en consideración directa por el registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y que obligan, desde su publicación, a todas las Administraciones Públicas». Pero en el caso concreto el registrador no podía recabar nada, porque esas otras «Administraciones» eran el Registro Civil, y ya se ha visto el art. 7 LRC, y el protocolo notarial, que es secreto y del que el registrador no puede obtener copias (art. 224.1 RN).

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)

Anotación preventiva de embargo: Puede prorrogarse aunque el titular registral no sea ya el deudor perseguido

El titular registral de una finca, que la había adquirido en ejercicio de una opción de compra, solicita la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo practicada después de la inscripción de la opción y prorrogada después del ejercicio de esta. La Dirección no estima el recurso tal como se ha planteado, porque la anotación está vigente en virtud de la prórroga, y «carece de todo fundamento la alegación de que no es posible prorrogar una anotación preventiva de embargo vigente por el hecho de que el titular registral del dominio sea una persona distinta del deudor contra el que se siguió el procedimiento; [...] equivaldría a afirmar que el simple hecho de transmitirse una finca e inscribirse la transmisión impediría la prórroga de los embargos ya anotados sobre la finca, lo cual es contrario al principio hipotecario de prioridad, uno de los pilares de nuestro sistema registral y que consagra el art. 17 LH». Pero «cuestión distinta es que pudiera procederse a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la inscripción de un arrendamiento con opción de compra en el momento de ejercitarse dicha opción».

R. 26.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 11.10.2019).
(3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14599.pdf>

El camino correcto para conseguir la cancelación pretendida hubiera sido solicitarla por ejercicio de la opción, que es anterior, y por tanto preferente, a la anotación de embargo; pero para ello es precisa la consignación del precio de la opción (art. 175.6 RH) (que es quizá lo que pretendía evitarse por la vía imposible de la caducidad).

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Propiedad horizontal: Reclamación de gastos de comunidad contra herencia yacente

Se debate sobre «la posibilidad de anotar en el Registro de la Propiedad un embargo seguido contra la herencia yacente de un titular registral, [...] sin constar actuación adicional en relación a sus eventuales herederos o contra los ocupantes del inmueble que ha generado los gastos que resultan ser objeto de reclamación» (gastos de la comunidad en propiedad horizontal), y sin acreditarse el fallecimiento del titular registral.

–En cuanto al fallecimiento, la Dirección confirma la necesidad de tal acreditación (art. 166.1 RH), sin tener en cuenta la aportación del certificado de defunción dentro de la tramitación del recurso, porque «no es el momento adecuado para su eventual solución, debiendo ser objeto de presentación a calificación de manera independiente y propia junto con el título principal» (art. 326 LH).

–En cuanto a la herencia yacente, 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).

–Y, tratándose de gastos de comunidad en propiedad horizontal, reitera también la doctrina de la R. 04.04.2013 sobre la mayor facilidad de su reclamación (art. 21 LPH), «por lo que, constando el causante como titular registral, se cumple el requisito de demandar a la herencia yacente y herederos indeterminados o desconocidos del titular registral, pues no consta ningún otro titular que se haya preocupado de hacer constar en el Registro su titularidad a efectos de sus relaciones con la comunidad de propietarios»; aunque en el caso concreto se desestima el recurso porque es necesario «que las deudas cuyo pago se ejercita por vía de embargo procedan de un procedimiento monitorio, que se haya intentado notificar al titular registral o, en otro caso, que de haber fallecido se haya dirigido el procedimiento contra sus herederos, aunque estos fueran indeterminados o desconocidos, pero que éstos hayan podido intervenir para evitar su indefensión».

R. 26.07.2019 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5) (BOE 11.10.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14600.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. Para gastos comunitarios en propiedad horizontal, ver R. 04.04.2013.

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE 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. 26.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 11.10.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14601.pdf>

R. 26.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 11.10.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14603.pdf>

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE 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

Hipoteca: Ejecución: El letrado de la Administración de Justicia puede valorar circunstancias especiales en el valor de adjudicación

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 señala ahora «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»; y estima el recurso, al haberse omitido en la calificación registral esa salvedad.

R. 26.07.2019 (SPY Reoco 13, S.L., contra Registro de la Propiedad de Pego) (BOE 11.10.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/11/pdfs/BOE-A-2019-14602.pdf>

La matización de la doctrina habitual se basa en el art. 670.4 LEC:

Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del

valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate 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. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2019)

Herencia: Imprecisión sobre las operaciones particionales que se incorporan al acta de protocolización

Recurso gubernativo: Debe interponerse contra la calificación sustituida, no contra la sustitutoria

Recurso gubernativo: Casos de calificación que revoca parcialmente la primera calificación

1. Calificación sustitutoria.— Reitera la Dirección que la calificación sustitutoria no es un recurso contra la primera, sino «un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido» y que «al registrador sustituto, cuando confirma el defecto apreciado por el registrador sustituido, no le corresponde matizarlo o interpretarlo ni señalar la forma de subsanación, ya que será el sustituto, cuya calificación ha sido confirmada, quien deberá, en su caso, considerar los medios de subsanación» y calificar la que eventualmente se produjera; por lo que la segunda eventual calificación negativa no puede ser objeto de recurso, sino que este se interpone contra la primera calificación. Se ocupa también de la revocación parcial de la primera por la segunda, y distingue dos casos, siguiendo la R. 28.06.2014: Si la segunda calificación mantiene una negativa que afecta solo a determinadas cláusulas del título, «siempre que sea susceptible de inscripción parcial, el registrador sustituto queda desvinculado del proceso y no debe realizar minuta alguna del asiento (cfr. 19.bis.4)». Si los defectos mantenidos no permiten la inscripción parcial, su subsanación debe hacerse ante el registrador sustituido, «quien decidirá si la subsanación es o no suficiente, si se ha producido o no durante la vigencia del asiento de presentación y la forma de practicar el asiento».

2. Herencia.— Se trata de un acta de protocolización de operaciones particionales aprobadas por el juez en un procedimiento de división de herencia, a la que se unen en realidad dos cuadernos particionales, el inicialmente presentado al Juzgado, con diversas correcciones, y el que se supone resultado correcto de la partición. La Dirección confirma que «no queda constancia de cuál de los dos documentos que recoge el cuaderno particional, es el que finalmente refleja las operaciones acordes con lo aprobado que deben ser objeto de inscripción y cuya determinación corresponde exclusivamente al juez», lo que resulta contrario al principio de especialidad o claridad del Registro.

R. 26.07.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 14.10.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/14/pdfs/BOE-A-2019-14713.pdf>

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Recurso gubernativo: Solo se interpone ante la Administración catalana en casos de solo Derecho catalán

Herencia: Defectuoso requerimiento al heredero en «interpellatio in iure»

1. Recurso gubernativo.– La Dirección, citando el art. 147.2 Estatuto de Autonomía de Cataluña y la S.TC 16.01.2014, dice que «cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado; por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten, además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del art. 324 LH».

2. Interpellatio in iure.– Se trata de una escritura de adjudicación de herencia otorgada sin un heredero, al que se tiene por renunciante después de requerido conforme al art. 461-12 C.c.Cat. «El registrador señala como defecto que no resultan del acta de requerimiento la notificación personal en el domicilio del coheredero al que se tiene por renunciante ni las diligencias de averiguación de domicilio a que se refiere el art. 156 LEC». La Dirección concluye que «debe practicarse el requerimiento y notificación en ese domicilio real y efectivo para la validez de la interpellatio in iure»; porque, después del acta, se ha recibido la certificación del padrón municipal del Ayuntamiento, y el domicilio del requerido según ella no es el de los lugares donde se ha notificado (obtenidos en Facebook, «de viva voz» en la Oficina del Padrón Municipal, y en dos periódicos).

R. 06.08.2019 (Notario Emilio González Bou contra Registro de la Propiedad de Tarragona-1) (BOE 22.10.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15143.pdf>

Obsérvese que el art. 461-12 C.c.Cat. (*Una vez transcurrido el plazo de dos meses sin que el llamado haya aceptado la herencia en escritura pública, se entiende que la repudia, salvo que sea un menor de edad o una persona con la capacidad modificada judicialmente, en cuyo caso se entiende que la acepta a beneficio de inventario*) establece una interpretación del silencio ante la interpelación distinta de las del art. 1005 C.c. (*... si no manifestare su voluntad en dicho plazo se entenderá aceptada la herencia pura y simplemente*) y de la ley 315 Fuero Nuevo de Navarra (*Transcurrido el plazo sin que el heredero renunciare, la herencia se entenderá adquirida definitivamente*).

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Doble inmatriculación: Calificación registral***Doble inmatriculación: Procedimiento especial si se trata de bienes públicos***

Se trata de instancia privada en la que solicita el inicio del expediente de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación (art. 209 LH).

–La Dirección confirma que la instancia, «como toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro, ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador, y ello por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante».

–Ante las dudas del registrador sobre la identidad de las fincas, la Dirección reitera la doctrina de la R. 26.07.2016, en el sentido de que, «el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación [...] a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral»; si concluye que no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, y «podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa», pero su rechazo ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados; en este caso «puede razonablemente concluirse que junto a la instancia presentada se aportan suficientes indicios (como planos de situación y ortofotografías históricas y actuales) para poder permitir al registrador efectuar la labor de investigación de cuáles son las fincas afectadas por tal situación».

–Además la registradora estima necesario que se pronuncie previamente la Administración titular de una de las fincas respecto a la aplicación de los procedimientos específicos contemplados en la L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. En efecto, el art. 209 LH regula un procedimiento para resolver la doble inmatriculación, pero *sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes*; ese procedimiento especial se desarrolla en los arts. 48 a 53 RD. 1373/28.08.2009 «y permite resolver las situaciones de doble inmatriculación en las que estuvieran afectadas fincas titularidad de la Administración, mediante certificación administrativa para cuya expedición se requiere tramitar el correspondiente procedimiento en el que destaca el requisito del previo informe técnico y de la Abogacía del Estado; [...] por todo ello resulta plenamente justificado que el registrador recabe de la Administración la información oportuna sobre la existencia de un procedimiento administrativo en el que se decida sobre la doble inmatriculación».

R. 06.08.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cartagena-1) (BOE 22.10.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15144.pdf>

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Concurso de acreedores: Requisitos para la cesión en pago en fase de convenio

Se trata de una escritura de dación en pago de deuda realizada por una sociedad en concurso, en fase de convenio de acreedores, de una finca gravada con hipoteca en favor del cesionario y de otra libre de cargas. La Dirección reitera que, con el convenio, el deudor recupera la totalidad de las facultades dispositivas, si bien sujeto a las medidas previstas en aquel (ver arts. 133.2 y 137.1 L. 22/09.07.2003, Concursal). A partir de ahí distingue: respecto a la finca gravada con hipoteca y cedida al acreedor hipotecario, el art. 155.4 L. 22/2003 establece la regla de la subasta, salvo que se cumplan determinados requisitos, especialmente la autorización judicial, que no se han cumplido en el caso concreto; en cuanto a la finca libre, el art. 100 L. 22/2003 solo prohíbe la liquidación total del patrimonio, pero no la enajenación de bienes o derechos singulares; y, si bien la redacción vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura se incluía en la prohibición «la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos» (de ello se hicieron eco las R. 27.02.2012 y R. 18.04.2012), la S. 28.03.2012 ya había interpretado que no se refería a la enajenación de bienes o derechos singulares; por lo que, «al circunscribirse la dación en pago a una sola finca, no existe vulneración de la prohibición contenida [en aquel tiempo] en el art. 100.3 L. 22/2003».

R. 06.08.2019 (Nostradomus Promotora de Negocios, S.L., contra Registro de la Propiedad de Valencia-11) (BOE 22.10.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15145.pdf>

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Hipoteca: Ejecución: Competencia del registrador para calificar las cantidades entregadas al acreedor

Hipoteca: Ejecución: Entrega del precio del remate cuando no hay sobrante

Se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria. «El registrador se opuso a la inscripción alegando que no puede reclamarse más cantidad que la garantizada con la hipoteca por la vía de la ejecución hipotecaria». La Dirección reitera la competencia del registrador para calificar ese extremo: «Los registradores han de asegurarse de que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca; el art. 132, aps. 3.º y 4.º, LH reconoce la competencia del registrador de la propiedad para calificar dichos aspectos». Pero dice que en el caso concreto «con cargo al precio de remate no se entregan al acreedor cantidades que excedan a los límites de responsabilidad hipotecaria que resultan de las respectivas inscripciones registrales, sin que exista, por tanto, sobrante; el hecho de que la reclamación inicial incluyera importes superiores a dicha cifra de responsabilidad hipotecaria no constituye defecto que impida la inscripción».

R. 06.08.2019 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 22.10.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15146.pdf>

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

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

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral de las fincas resultantes de unas operaciones de segregación y agrupación, rectificando, conforme a la misma, la superficie que constaba anteriormente en Registro. El registrador, una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH, deniega la inscripción estimando la oposición de un colindante». La Dirección confirma la calificación registral, toda vez que la oposición del colindante, aunque por sí sola no determine necesariamente la denegación de la inscripción, en este caso el colindante alega una posible invasión de la finca de su propiedad, y aporta como documentación en apoyo de las mismas diversos planos, mediciones y documentación pública».

R. 06.08.2019 (Beachbox Hotelco, S.L., contra Registro de la Propiedad de Eivissa-3) (BOE 22.10.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15147.pdf>

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Usufructo: El donante puede reservarse el usufructo y la facultad de disponer del mismo por testamento

Según se deduce los «hechos», se trata de una escritura en la que el propietario de unas fincas las dona a su hija en nuda propiedad, «reservándose el usufructo y el derecho a disponer por testamento del mismo a favor de su cónyuge». El registrador suspende la inscripción porque «no se constituye expresamente un usufructo sucesivo entre los consortes conforme al art. 521 C.c.» y porque, «conforme a lo dispuesto en el art. 513 C.c. el usufructo se extingue por muerte del usufructuario». La Dirección invoca los principios de «numerus apertus» y de autonomía de la voluntad en la configuración de los derechos reales, y señala que el carácter ordinariamente vitalicio del usufructo «no es esencial», sino que su regulación legal «admite la pervivencia de la desmembración del dominio en usufructo y nuda propiedad aun después del fallecimiento del usufructuario» (cita los arts. 467, 469, 521 y 640 C.c. y la S. 02.06.1952); por lo que concluye que «ningún reparo existe para que, al constituirlo el donante por vía de ‘deductio’, el mismo constituyente se reserve la facultad de disponer del mismo, no ya por acto ínter vivos (cfr. arts. 480 C.c. y 107 LH) sino por testamento».

R. 08.08.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 22.10.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15148.pdf>

R. 08.08.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 22.10.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15149.pdf>

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Obra nueva: El libro del edificio solo es obligatorio para viviendas (Región de Murcia)

Se trata de un acta notarial de finalización de obra de una nave destinada a la cría y explotación avícola. La registradora considera necesario aportar el libro del edificio conforme al art. 202 LH. La Dirección reitera su doctrina sobre el régimen competencial en materia de urbanismo (competencia de las Comunidades Autónomas para determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la licencia previa, y del Estado para fijar cuándo debe acreditarse la licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro); y, puesto que el art. 2 D. 80/02.112001, por el que se regula el Libro del Edificio en la Región de Murcia, lo exige solo para edificios *cuyo uso principal sea vivienda*, estima el recurso.

R. 08.08.2019 (Notario Cesar-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 22.10.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15150.pdf>

Ver en el mismo sentido la R. 17.01.2017, para Castilla-La Mancha.

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Obra nueva: Requisitos de la nota marginal dispuesta por el Ayuntamiento en la declaración de obra por antigüedad

Inscrita una obra nueva por antigüedad y notificado el Ayuntamiento por el Registro, todo conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Ayuntamiento dicta resolución «en la que hace constar que la edificación no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina, y solicita que se haga constar por nota marginal su concreta situación urbanística con la delimitación y limitaciones contempladas en el art. 182.4 DLeg. 1/18.05.2010, Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, para las edificaciones sujetas al régimen de fuera de ordenación». El registrador señala varios defectos: La Dirección revoca los dos primeros, sobre identificación de la finca y notificación al titular registral, por entender que ambos extremos sí resultan claramente del documento. Los otros dos son que el registrador estima «preciso que se tramite el expediente administrativo que ponga en claro la solución, sin que baste la afirmación genérica de que se han consultado los Servicios Técnicos Municipales»; y «que no todas las actuaciones clandestinas tienen el mismo régimen jurídico, por lo que debe aclararse su régimen jurídico y hacerse constar si ha prescrito o no la acción realizada, pudiendo o no el Ayuntamiento adoptar medidas que impliquen la demolición de la obra». La Dirección repasa una serie de normas atinentes al caso (art. 9 LH, 28.4, 67.3, 65.2 y 67.2 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 73, 74 y 76 y cap. VII RD. 1093/1997, normas complementarias al RH..., y sobre todo, arts. 177, 178 y 182.4 DLeg. 1/2010). Y concluye que la declaración por el Ayuntamiento de que la edificación «no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina» es la constatación de un hecho y la calificación jurídica que la ley deriva de ese hecho, y para eso «no es preciso tramitar ningún

expediente de disciplina urbanística, sino que basta consultar los antecedentes municipales»; y la solicitud de la constancia registral de las limitaciones del citado art. 182.4 DLeg. 1/2010, implica que no se puede ordenar la demolición de la obra, pero esta queda sujeta al régimen de fuera de ordenación (se podrán realizar obras justificadas de seguridad e higiene, pero no de consolidación, refuerzo o rehabilitación), lo que supone suficiente concreción del régimen jurídico.

R. 08.08.2019 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 22.10.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15151.pdf>

R. 08.08.2019 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 22.10.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15152.pdf>

R. 08.08.2019 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 22.10.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15153.pdf>

R. 08.08.2019 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 22.10.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/22/pdfs/BOE-A-2019-15154.pdf>

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 26 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

Anotación preventiva de embargo: Procede la cancelación del embargo ejecutado aunque no lo diga el mandamiento

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019, sobre la adjudicación directa y sobre cancelación de cargas posteriores a la que se ejecuta.

R. 26.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 24.10.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/24/pdfs/BOE-A-2019-15268.pdf>

R. 26.07.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Daimiel) (BOE 24.10.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/24/pdfs/BOE-A-2019-15269.pdf>



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Unipersonalidad: Debe reflejarse en el Registro por afirmación del órgano social

Con la presentación de una escritura de compraventa de todas las participaciones sociales se pretende la constancia en el Registro Mercantil del cambio de socio único de la sociedad. La Dirección confirma los tres obstáculos que el registrador señala para ello: 1. La sociedad tiene revocado el Número de Identificación Fiscal por Resolución del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por lo que el Registro está cerrado para la inscripción que se pretende (disp. adic. 6.4 L. 58/17.12.2003, General Tributaria). 2. El Registro se encuentra cerrado por falta del depósito de las cuentas anuales y entre las excepciones a ese cierre no está el cambio de socio único (arts. 282 LSC, 378 y disp. trans, 5 RRM). 3. En la escritura no consta la declaración expresa del cambio de socio único realizada por el administrador único vigente e inscrito en el Registro, ya que «es la sociedad la llamada a constatar la unipersonalidad, pues la condición de socio único se pondrá de manifiesto a través del contenido del libro registro de socios que debe llevar la propia sociedad (art. 104 LSC)».

R. 23.07.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Córdoba) (BOE 25.09.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13596.pdf>

Respecto al cierre por revocación del NIF, señala la Dirección que provoca una nota marginal distinta a la que provoca la baja provisional en el Índice de Sociedades (arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM), pero de similares efectos (cita la «contestación de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre de 2015 a la consulta de la Subdirección General de Verificación y Control Tributario del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de fecha 3 de julio de 2015»).

Además de los tres obstáculos señalados, añade la Dirección que «no procede abordar el análisis del cuarto defecto (relativo a la falta de acreditación de la presentación de la escritura en la oficina liquidadora competente, para la liquidación o exención de los tributos correspondientes), toda vez que nada expresa sobre el mismo el recurrente en su escrito de impugnación»; pero ese defecto sería para el caso de admitirse la escritura de compraventa como título para consignar la unipersonalidad; pero no si ha de presentarse certificación del administrador social; esa certificación no se refiere, como dice

la propia Dirección «a los singulares negocios de transmisión de las participaciones sociales», sino a «uno de los datos estructurales básicos de la entidad inscrita, cual es su carácter unipersonal y la identidad del socio único»; y esos «datos» no están sujetos al impuesto.

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

***Sociedad limitada:* Junta general: Corresponde al presidente apreciar la constitución de la junta**

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

***Sociedad limitada:* Junta general: Las declaraciones del presidente pueden desvirtuarse por otros documentos o el contenido del Registro**

***Sociedad limitada:* Administración: El cambio de estructura requiere escritura pública, no basta el acta notarial de la junta**

Se trata de un acta notarial de junta general en la que se acordó, sin previsión en la convocatoria, el cese de uno de los dos administradores mancomunados y el mantenimiento del otro como administrador único. La Dirección trata tres cuestiones fundamentales:

—Constan determinadas reservas o protestas respecto de la declaración emitida por el presidente de la junta sobre la válida constitución de ésta. Y, ciertamente, «esta Dirección General tiene declarado en una dilatadísima doctrina (vid., por todas, la R. 29.11.2012) que corresponde al presidente realizar la declaración sobre la válida constitución de la junta, lo que implica que previamente ha adoptado una decisión cuando existe reclamación de reconocimiento de la condición de socio, declaración frente a la que pueden hacerse reservas o protestas (art. 102.1.3 RRM). Asimismo, compete al presidente la declaración sobre los resultados de las votaciones, frente a la que también pueden hacerse manifestaciones cuya constancia en acta se puede solicitar (art. 102.1.4 RRM). [...] Ello no significa que tales declaraciones del presidente deban, por la sola calidad de quien las formula, vincular al registrador de modo absoluto, al punto de que éste deba desconocer la realidad de lo acontecido en el seno de la junta cuando se halle amparado por la fe notarial, ignorando totalmente las afirmaciones contrarias de los socios consignadas en el acta y de especial relevancia para calificar la validez de los acuerdos (cfr. R. 09.01.1991, R. 13.02.1998, R. 31.03.2003 y R. 05.08.2013). De esta doctrina resulta claramente que el registrador no queda vinculado siempre y en todo caso por la actuación del presidente cuando la declaración de éste resulta contradicha por la documentación aportada y los asientos del Registro Mercantil en términos tales que aquella no puede mantenerse. [...] Así ocurre en el presente supuesto, habida cuenta de que se ha prescindido de la legitimación que como socios corresponde a los herederos del socio fallecido mientras no se haya consumado el ejercicio del derecho de adquisición preferente» (de los demás socios). (ver también R. 24.10.2016).

—También es doctrina reiterada que «tanto el cese de uno de los administradores mancomunados como el nombramiento de otro administrador mancomunado puede ser acordado por la junta aunque no figure en el orden del día, pero sin llegar al extremo de cambiar la estructura del órgano de administración» (de administradores mancomunados a administrador único).

—Y en cualquier caso, «el acuerdo de cambio de estructura del órgano de administración debe constar en escritura pública, sin que sea suficiente que conste en el acta notarial de la junta» (art. 210.4 LSC).

R. 23.07.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 25.09.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13597.pdf>

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2019 (BOE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Constitución: Discordancias intrascendentes en la denominación

Sociedad limitada: Junta general: La convocatoria debe expresar el cargo del convocante

Recurso gubernativo: Cabe la condena en costas

—La Dirección no considera defecto que impida la inscripción de una constitución de sociedad el que la denominación social que aparece en el NIF y en el impreso de pago del impuesto no coincida con la indicada en la certificación del Registro Mercantil Central y en el artículo 1 de los estatutos sociales (en unos aparece «transporte cinema» y en otros, «transportes cinematográficos»), puesto que tanto la solicitud del NIF como la presentación al pago del impuesto se han realizado bajo la fe notarial, en diligencias en la misma escritura, lo que no deja lugar a dudas sobre la sociedad a que se refieren.

—En el artículo 7 de los estatutos, al fijar el contenido de la convocatoria de la junta general, se omite que haya de hacerse constar *el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria* (art. 174 LSC), lo que «siembra la duda sobre si lo que se pretende es excluir la norma imperativa actualmente vigente».

—«Respecto de la petición de imposición de las costas de este recurso al registrador debe estimarse competente este Centro Directivo, habida cuenta de lo establecido en el art. 130 RH, pues, aunque en el presente procedimiento ante esta Dirección General no es preceptiva la intervención de abogado y procurador ni existen tasas, en cambio sí que pueden ocasionarse otros gastos (p. ej., costes de expedición de copias o testimonios así como cualquier otro desembolso que tengan su origen directo e inmediato en la existencia de este procedimiento) que, una vez acreditados debidamente, habrán de ser resarcidos (cfr., por todas, la R. 13.03.2008). No obstante, en el presente caso no puede accederse a dicha solicitud, toda vez que en la calificación impugnada es parcialmente confirmada y no concurren circunstancias que denoten ignorancia inexcusable del registrador.»

R. 24.07.2019 (Notario Luis Prados Ramos contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 25.09.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13608.pdf>

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro Mercantil Central: No hay cuasi-identidad entre «Broker7islas, S.L.» e «Isla Broker Corredores de Seguros, S.L.»

El Registro Mercantil Central rechaza las denominaciones «Broker7islas, S.L.», y Broker Siete Islas, S.L., dada la existencia de la denominación «Isla Broker Corredores de Seguros,

S.L.», y carecer la partícula «7» y el término «siete» de virtualidad diferenciadora. Pero dice la Dirección que «es cierto que según el art. 408.3 RRM para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social, como es en este caso el término ‘correduría de seguros’. Asimismo, carece de virtualidad distintiva la utilización de las mismas palabras e diferente orden o número –en este caso, ‘broker’, ‘isla’ ‘islas’– o la utilización de partículas de escasa significación –como ‘7’ o ‘siete’, en el presente supuesto– (art. 408.1 RRM; cfr., respecto del uso del cardinal, la R. 07.09.2017). Además, conforme al art. 10 O. 30.12.1991, para considerar idénticas a otras registradas las denominaciones solicitadas, el registrador no tendrá en cuenta la unión o división de palabras de una denominación que ya conste en el Registro, como ocurre en el caso de este expediente con las palabras ‘broker’ e ‘islas’. No obstante, todas esas diferencias y añadiduras –que por sí solas, aisladamente, carecen de virtualidad diferenciadora–, valoradas en su conjunto tienen como resultado que se trate de denominaciones claramente diferenciables a los efectos de la exigencia legal de identificación, según ha quedado anteriormente expuesto».

R. 25.07.2019 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 04.10.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/04/pdfs/BOE-A-2019-14223.pdf>

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas urgentes para paliar los efectos de la apertura de procedimientos de insolvencia del grupo empresarial Thomas Cook (procedente del Real Decreto-ley 12/2019, de 11 de octubre). (121/000001)**

Presentado el 22/10/2019, calificado el 04/11/2019

Autor: Gobierno

Situación actual: Diputación Permanente

Tipo de tramitación: Urgente

Plazos: Hasta: 15/11/2019 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación desde 04/11/2019 hasta 04/11/2019

Diputación Permanente desde 04/11/2019

La Mesa de la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados, en su reunión del día de hoy, ha acordado encomendar su aprobación por el procedimiento de urgencia, conforme a los artículos 57.1º a) y 151.5 del Reglamento, a la Diputación Permanente, así como abrir un plazo de enmiendas de ocho días hábiles que expira el día 15 de noviembre de 2019.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El pasado 23 de septiembre de 2019 el grupo empresarial británico Thomas Cook presentó ante un tribunal británico la solicitud para iniciar un procedimiento de insolvencia, cesando en sus operaciones con efecto inmediato, cancelando todas sus reservas y dejando de cotizar sus acciones en la bolsa de Londres.

Este grupo empresarial británico, que empleaba a cerca de 22 000 trabajadores, organizaba cada año, a través de su agencia de viajes mayorista y de sus aerolíneas, millones de viajes de turistas hacia los hoteles de las comunidades autónomas de Canarias e Illes Balears y de otras partes de España, que vendían cada año parte de su capacidad de alojamiento a dicho grupo.

Esta fuerte dependencia del grupo empresarial británico que ha entrado en concurso de acreedores, principalmente de los territorios insulares de Canarias y de Illes Balears, ha producido unos efectos nocivos muy relevantes en las empresas turísticas y en los trabajadores afectados directa o indirectamente por la onda expansiva que desencadenan estas situaciones de insolvencia.

El grupo empresarial Thomas Cook tiene filiales en España, que gestionan servicios de intermediación turística, hoteleros y aéreos. A fecha de hoy, una de estas filiales ha sido ya declarada en concurso voluntario por un juzgado mercantil de Palma de Mallorca, que ha disuelto el consejo de administración y ha designado en su lugar un administrador concursal, procedimiento que puede afectar directamente a los puestos de trabajo de cientos de personas, fundamentalmente

en Baleares, e indirectamente a otros miles de trabajadores de empresas relacionadas en otras partes de España.

También se encuentran en tramitación otros procedimientos judiciales que en muy corto plazo pueden desembocar en nuevos concursos de acreedores, con importante impacto en la economía de un sector, como el turístico, que supone una de las principales fuentes de ingresos en muchas comunidades autónomas.

Además, la insolvencia de una empresa de este volumen afectará sin duda al tejido empresarial de las zonas en las que operaba el grupo. Muchas empresas de menor tamaño, proveedoras de bienes o servicios para Thomas Cook, pueden verse arrastradas a resultados negativos o incluso a más procedimientos de insolvencia.

Se comprende fácilmente, por tanto, que la previsible apertura de nuevos procedimientos de insolvencia secundarios, tanto en España como en otros Estados miembros de la Unión Europea, derivada de la liquidación obligatoria de la matriz del grupo que se está tramitando en los tribunales del Reino Unido, tiene un impacto extraordinario en la economía de una potencia turística como España en la que el turismo es un sector clave de su economía.

II

El turismo constituye uno de los sectores clave de la economía de nuestro país. Es sin duda, uno de los factores más dinámicos en la generación de empleo y riqueza, y cuenta con una gran capacidad de arrastre de otros sectores, siendo una fuente importante de entrada de divisas.

España es una de las principales potencias turísticas del mundo y también uno de los principales inversores. Cuenta con una sólida y desarrollada infraestructura, una consolidada posición de liderazgo internacional y gran potencial de crecimiento futuro, lo que constituye su valor diferenciador y una gran ventaja competitiva. Según el “Informe de Resultados del Turismo Internacional 2018 y Perspectivas 2019” de la Organización Mundial del Turismo (OMT), España ocupa el segundo puesto del mundo en gasto realizado por turistas, con 89 856 millones de euros. También es el segundo país del mundo en número de turistas extranjeros, con casi 83 millones de turistas internacionales recibidos, que acuden a nuestro país atraídos por sus playas y agradable clima, el abundante patrimonio artístico y cultural del país y la riqueza gastronómica. A estos factores se añaden otros, como las excelentes infraestructuras tanto de transporte, como la alta densidad hotelera, la seguridad y la hospitalidad que, en su conjunto, han permitido que España revalide en 2019 la posición de liderazgo en el Índice de Competitividad Turística que ocupa desde 2015.

El sector turístico representa alrededor del 11,7 por ciento del Producto Interior Bruto (PIB) de España, economía que tiene un especial sustento en el sector servicios, con un inigualable desarrollo y excelencia en hostelería y transporte; y supone un 13,6 por ciento del total de los afiliados a la seguridad social en España. Además de ello, el turismo es, por sus características, un sector horizontal que afecta prácticamente a todos los sectores económicos y es capaz de generar actividad inducida en sectores como el comercio, el ocio y los servicios en general, que se benefician de los turistas que nos visitan, sea a través de turoperador o con viajes individuales.

En tal sentido, el sector turístico en España se configura como una actividad socioeconómica esencial para la creación de riqueza y empleo, lo que hace posible que su comportamiento repercuta de manera sensible en el aumento de la riqueza nacional, tanto directa como indirectamente, y confirma su gran capacidad de arrastre de otros sectores productivos, todos ellos elementos básicos en el desarrollo económico y la estabilidad.

Desde el punto de vista territorial, el turismo es un sector fundamental en la economía de todas las comunidades autónomas, y en especial de los territorios insulares. Así, en la Comunidad Autónoma de Illes Balears supone más del 45 por ciento del PIB, y asegura el empleo a más del 30 por ciento del total de trabajadores asalariados, y en la Comunidad Autónoma de Canarias su aportación al PIB supera el 35 por ciento, generando más del 40 por ciento del empleo. En ambos casos destaca el importante número de turistas europeos que reciben estos destinos.

El sector turístico desarrolla su actividad en un entorno económico globalizado, profundamente cambiante, en el que la caída de uno de los grandes operadores mundiales tiene, por tanto, un impacto extraordinario en un país como España.

III

La disrupción que en estos momentos se está produciendo en el mercado turístico español y europeo como consecuencia de la quiebra del grupo empresarial Thomas Cook, segundo mayor operador del mundo por volumen de operaciones, y dada la excesiva dependencia de algunos de nuestros destinos de este único turoperador, conduce a una crisis inédita en este mercado que requiere de una actuación inmediata y extraordinaria por parte de los poderes públicos.

Esta situación ha generado una pérdida de conectividad y una amenaza al empleo en los territorios más afectados, por lo que el sector turístico español precisa de medidas que mitiguen el alcance de las consecuencias nocivas del desplome del grupo empresarial Thomas Cook y permitan mantener la actividad y el empleo del sector mientras se producen las necesarias adaptaciones.

Si tomamos como referencia los datos sobre 2018 que facilita la encuesta de movimientos turísticos en fronteras (Frontur), se aprecia que aproximadamente el 60 por ciento de los turistas internacionales que visitan la Comunidad Autónoma de Canarias y el 42 por ciento de los que visitan la de Illes Balears lo hacen a través de paquetes turísticos, mientras que en el resto de comunidades autónomas estas cifras están muy por debajo. Esta alta dependencia en los territorios insulares de los paquetes turísticos los ha hecho especialmente vulnerables a las fluctuaciones del mercado de los turoperadores especializados y, en concreto, al grupo Thomas Cook. Los turistas británicos que visitaron nuestro país en 2018 y que utilizaron el producto del paquete turístico fueron 7,23 millones, lo que supone el 39,1 por ciento de los turistas británicos en España ese año (estos porcentajes ascienden hasta el 50,3 por ciento y el 58,8 por ciento para los turistas británicos que visitaron Baleares y Canarias, respectivamente).

La quiebra de las empresas británicas del grupo empresarial Thomas Cook ha supuesto la cancelación de más de 475.000 asientos de avión durante la temporada turística de invierno y la parte restante de la temporada de verano en los territorios insulares. Durante el año 2018 el grupo de Thomas Cook transportó 2,6 millones de pasajeros a España. Sus principales destinos fueron la Comunidad Autónoma de Canarias, con más de 1,6 millones de pasajeros, lo que supone casi un 62 por ciento de su cuota de mercado en España, y las Islas Baleares, con más de 740 000 pasajeros, suponiendo un 28 por ciento de la cuota. Por lo tanto, entre ambos destinos se acapara prácticamente el 90 por ciento de su oferta hacia España. La condición de insularidad de estos territorios supone una gran desventaja en el proceso de recuperación del sector, al verse reducida su capacidad de conectividad. La inminencia del inicio de la temporada de invierno, de especial importancia, por ejemplo, en la Comunidad Autónoma de Canarias, hace necesaria por tanto la adopción de medidas urgentes que permitan al sector afrontar la pérdida de viajeros.

IV

El presente real decreto-ley se compone de cuatro capítulos, divididos en seis artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

En el capítulo I, artículo 1, se establece el objeto y finalidad del real decreto-ley, que consiste en el establecimiento de medidas urgentes dirigidas al fortalecimiento y mejora de la competitividad del sector turístico español para paliar los efectos de la insolvencia del grupo empresarial Thomas Cook.

En el capítulo II, el artículo 2, recoge, como medida en materia de empleo y Seguridad Social aplicable a las empresas establecidas en los territorios insulares, la ampliación de las bonificaciones en las cuotas de las cotizaciones a la Seguridad Social de los trabajadores en los sectores de turismo y comercio y hostelería vinculados a la actividad turística.

En los últimos años ha sido habitual la adopción de distintas medidas de apoyo para la prolongación de los periodos de actividad de los trabajadores con contratos fijos discontinuos en los sectores de turismo y comercio y hostelería vinculados a la actividad turística. En relación con el ejercicio 2019 estas medidas, consistentes en la bonificación del 50 por ciento de las cuotas empresariales a la Seguridad Social por contingencias comunes, así como por los conceptos de recaudación conjunta de Desempleo, FOGASA y Formación Profesional, respecto de dichos trabajadores, se han regulado en el artículo 9 del Real Decreto-ley 8/2019, de 8 de marzo, de medidas urgentes de protección social y de lucha contra la precariedad laboral en la jornada de trabajo, siendo de aplicación durante los meses de febrero, marzo y noviembre de 2019.

En el referido artículo 2 se establece una ampliación de la bonificación del artículo 9 del Real Decreto-ley 8/2019, de 8 de marzo, que se aplicará, además de en los meses previstos en dicho artículo, de forma excepcional, durante los meses de octubre y diciembre de 2019 y febrero y marzo de 2020.

Esta medida podrá completarse con otras, como el aplazamiento de cuotas de cotizaciones de la Seguridad conforme a la regulación prevista en el capítulo VII del título I del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio.

En el artículo 3 se contempla la coordinación específica del Servicio Público de Empleo Estatal con las comunidades autónomas, en el marco del Sistema Nacional de Empleo y sus respectivas competencias, con el objetivo de que las medidas relativas a la protección por desempleo y las políticas activas de empleo den eficaz respuesta a los trabajadores afectados, en el menor tiempo posible.

En el capítulo III se disponen medidas de apoyo financiero al sector turístico, consistentes, por un lado, en el artículo 4, en instruir al Gobierno para que, mediante acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, apruebe una línea de financiación de hasta 200 millones de euros para atender las necesidades financieras de los afectados por la insolvencia del grupo empresarial Thomas Cook.

Por otro lado, en el artículo 5, se establece la concesión directa de subvenciones a las Comunidades Autónomas de Canarias y de Illes Balears de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.2.b) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. Estas subvenciones, que revisten un carácter extraordinario y excepcional, son necesarias para dar una respuesta inmediata a la situación producida por la insolvencia del grupo empresarial Thomas Cook.

En el capítulo IV, artículo 6, se regula el denominado Fondo Financiero del Estado para la Competitividad Turística (FOCIT), el cual tendrá por objeto apoyar financieramente los proyectos que desarrollen las empresas turísticas orientados a la mejora de la competitividad del sector,

en especial aquellos que contengan actuaciones de digitalización de los destinos turísticos, y de innovación y modernización de los servicios, para adaptarse inmediatamente ante la pérdida de demanda ocasionada por la quiebra del grupo empresarial Thomas Cook.

Se posibilita así que estas empresas, que necesariamente requieren sustituir el volumen de operaciones que mantenían con este grupo empresarial, en muchos casos para mantener su viabilidad, tengan un instrumento que les permita dicha sustitución que, dada la situación del mercado turístico, en gran medida por la disrupción producida por la insolvencia de este operador, hace imprescindible su canalización hacia elementos más competitivos como la digitalización o la innovación, entre otros. Asimismo, como medida adicional y en aras de una mayor claridad, congruencia y seguridad jurídica, se establece el cambio de denominación del anterior Fondo para la Modernización de Infraestructuras Turísticas (FOMIT), el cual pasa ahora a denominarse Fondo Financiero del Estado para la Competitividad Turística (FOCIT).

La disposición adicional primera prevé el establecimiento por parte de la Secretaría de Estado de Turismo, en colaboración con el Ministerio de Justicia y las comunidades autónomas, de medidas generales de información a las empresas del sector turístico que afronten la recuperación de deudas en el marco de procedimientos de insolvencia de empresas del grupo Thomas Cook.

Por su parte, la disposición adicional segunda contempla el reforzamiento de la iniciativa de destinos turísticos inteligentes a afectados por la insolvencia del grupo empresarial Thomas Cook, con el objetivo de mejorar la gestión y hacer a los destinos turísticos más competitivos en un contexto excepcional como el actual, marcado por la desaparición de uno de los principales turoperadores que operan en nuestro país.

La disposición transitoria única recoge una previsión normativa para aquellos proyectos que hubieran sido financiados con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de Infraestructuras Turísticas (FOMIT), a los que será de aplicación lo previsto en el Real Decreto 937/2010, de 23 de julio, por el que se regula el Fondo Financiero del Estado para la Modernización de Infraestructuras Turísticas y en el resto de normas aplicables vigentes al momento de aprobarse el real decreto-ley.

Por último, las disposiciones finales primera a tercera recogen los títulos competenciales en que se fundamenta la norma, la habilitación al Gobierno para el desarrollo y ejecución, y la entrada en vigor de la norma el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, respectivamente.

V

Las medidas que se adoptan en este real decreto-ley pretenden dar respuestas concretas a estas necesidades de carácter urgente. Así, se aborda con inmediatez la situación generada en el sector turístico por la insolvencia del grupo empresarial Thomas Cook, cuya actividad es clave para el sector turístico de nuestro país, evitando que repercuta negativamente en el empleo que genera, principalmente en las pymes, así como impidiendo que se den situaciones de falta de liquidez. Por ello, se impulsa, igualmente, la imprescindible sustitución de la dependencia que al referido operador estaban sometidas multitud de empresas por soluciones alternativas más vinculadas a la sociedad de la información, la digitalización y con una mayor diversificación a las que estas empresas deben adaptarse con carácter inmediato.

Las actuaciones y medidas que se establecen en el marco de esta norma responden, principalmente, a un principio de temporalidad, y atienden a todas las comunidades autónomas afectadas, y especialmente a Canarias e Illes Balears por ser territorios singularmente afectados y más sensibles ante las circunstancias excepcionales previamente señaladas.

Estas medidas constituyen el necesario complemento de las ya adoptadas por los órganos competentes en materia de aeropuertos y tránsito y transporte aéreo, dirigidas a asegurar la conectividad aérea, tras la paralización de la actividad de la mayor parte del grupo empresarial Thomas Cook, con los territorios más afectados.

Las medidas que ahora se adoptan responden a una situación de extraordinaria y urgente necesidad, precisando parte de dichas medidas, como ocurre con las referidas a materia de empleo y de Seguridad Social, de una respuesta normativa con rango de ley, tal y como exige la jurisprudencia constitucional [STC 137/2011, de 14 de diciembre (RTC 2011, 137), FJ 4]. Asimismo, en tanto que dichas medidas persiguen paliar las consecuencias que en el sector turístico español provoca la crisis de uno de los principales turoperadores a nivel mundial, y con especial implantación en España, existe sin duda una conexión entre la situación definida y las actuaciones diseñadas para hacerle frente [por todas, SSTC 29/1982 (RTC 1982, 29), FJ 3, y 70/2016, de 14 de abril (RTC 2016, 70), FJ 4], de manera que las mismas guardan “una relación directa o de congruencia con la situación que se trata de afrontar” [STC 182/1997 (RTC 1997, 182), FJ 3].

Las circunstancias descritas, siendo difíciles o imposibles de prever, hacen imprescindible una acción normativa inmediata que ofrezca respuesta rápida a la gravedad de la coyuntura que se plantea en el sector turístico y a las dificultades inminentes derivadas para la economía y el empleo. La situación descrita no puede ser atendida tempestiva y eficazmente por el procedimiento legislativo de urgencia (STC 111/1983), siendo, por otra parte, las medidas incluidas en este real decreto-ley, que entra en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, de eficacia inmediata.

Lo anterior legitima la extraordinaria y urgente necesidad que constituye el presupuesto habilitante, quedando justificada la inmediata adopción de las medidas que se incorporan en este real decreto-ley, concurriendo, de este modo, la circunstancia de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución para la utilización de dicha figura normativa, requisito imprescindible, como ha recordado la jurisprudencia constitucional.

VI

La tramitación de este real decreto-ley se efectúa por un gobierno en funciones, circunstancia que se ajusta a lo dispuesto por el artículo 21.3 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, precepto conforme al cual “el Gobierno en funciones facilitará el normal desarrollo del proceso de formación del nuevo Gobierno y el traspaso de poderes al mismo y limitará su gestión al despacho ordinario de los asuntos públicos, absteniéndose de adoptar, salvo casos de urgencia debidamente acreditados o por razones de interés general cuya acreditación expresa así lo justifique, cualesquiera otras medidas”.

En esta ocasión concurren ambos supuestos excepcionales de urgencia y de interés general, en la medida en que es necesaria una acción normativa inmediata que ofrezca respuesta rápida a la grave situación que atraviesa el sector turístico como consecuencia de la insolvencia del turoperador británico Thomas Cook, máxime en algunos territorios, y a las graves consecuencias que arrastra para la economía y el empleo del país. La situación descrita exige una acción gubernamental, cuya omisión podría ocasionar importantes perjuicios para el interés general.

VII

El presente real decreto-ley se dicta al amparo de las competencias atribuidas al Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y la legis-

lación básica y régimen económico de la Seguridad Social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 149.1.13.^a y 17.^a de la Constitución.

La norma se adecua a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. A estos efectos se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia dado el interés general en el que se fundamentan las medidas que se establecen, siendo el real decreto-ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. La norma es acorde con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico. Por último, en cumplimiento del principio de transparencia la norma identifica claramente su propósito, ofreciéndose en esta Exposición de motivos una explicación de las medidas que se adoptan en el sector del turismo.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- V.1. LEY 6/2019, de 23 de octubre, de modificación del libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones, para garantizar la igualdad de derechos y la no discriminación de las personas con discapacidad sensorial (DOGC 28/10/2019)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=860123&type=01&language=es_ES